



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobců: a) V. R.,
bytem X,
b) J. R.,
bytem X,
c) V. P.,
bytem X,
zastoupených advokátem JUDr. Ing. Pavlem Jíchou,
se sídlem Slezská 13, Praha,

proti

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

za účasti osoby zúčastněné na řízení:

VILADOMY Kamenice s.r.o., IČO: 06711642,
se sídlem Jeremenkova 763/88, Praha,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020, č. j. 021124/2020/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 20. 2. 2020, č. j. 021124/2020/KUSK, sp. zn. SZ 142378/2019/KUSK ÚSŘ/DP, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit každému z žalobců a) a b) na náhradě nákladů řízení částku 10 183,10 Kč, a to k rukám jejich advokáta JUDr. Ing. Pavla Jíchy do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci c) na náhradě nákladů řízení částku 20 366,20 Kč, a to k rukám jeho advokáta JUDr. Ing. Pavla Jíchy do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), podanou dne 4. 5. 2020, se žalobci domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020, č. j. 021124/2020/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo zamítnuto jejich odvolání a potvrzeno rozhodnutí Obecního úřadu Kamenice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 22. 7. 2019, č. j. KAM-6001/2019/SÚ/IPe, (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Tímto rozhodnutím byl na žádost osoby zúčastněné na řízení schválen stavební záměr označený jako „stavba VILADOMY Kamenice, včetně technické infrastruktury, zpevněných ploch, a krytých venkovních stání, a kterým byly stanoveny podmínky pro umístění stavby a pro provedení této stavby“ (dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. XA a parc. č. XB v kat. území L. (označené pozemky jsou ve stejném katastrálním území, dále proto soud bude uvádět pouze parcelní čísla nebo označení „předmětné pozemky“) podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 11. 3. 2020.
2. Žalobci a), b), c) a původní žalobkyně d), J. H., bytem X, byli v době podání žaloby vlastníky sousedních nemovitých věcí. Žalobci a) a b) vlastnili pozemky parc. č. XC a p. č. st. XD a XE a žalobci c) a žalobkyně d) vlastnili pozemky parc. č. XF a p. č. st. XG. Soud nahlédnutím do katastru nemovitostí zjistil, že žalobkyně d) převedla v průběhu soudního řízení svůj spoluvlastnický podíl na dotčených nemovitých věcech parc. č. XF a p. č. st. XG na žalobce c). Žalobci na výzvu soudu ve vyjádření ze dne 27. 4. 2022 potvrdili, že došlo k převodu vlastnického práva žalobkyně d) k pozemkům parc. č. XF a p. č. st. XG na žalobce c), který se stal jejich výlučným vlastníkem. Současně žalobkyně d) navrhla, aby na její místo do řízení proti žalovanému nastoupil žalobce c), který s nástupnictvím souhlasil. Soud proto usnesením ze dne 6. 5. 2022, č. j. 55 A 46/2020 – 124, rozhodl, že v řízení bude na straně žalobců dále pokračováno namísto žalobkyně d) s žalobcem c) podle § 107a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, použitého na základě § 64 s. ř. s. Soud proto předesílá, že v dalších částech odůvodnění tohoto rozsudku hovoří o podáních žalobců, byť fakticky tato podání činila i původní žalobkyně d) J. H..
3. Žalobci v žalobě předně namítali, že se stavební úřad nedostatečně a chybně vypořádal s námitkou, že záměr osoby zúčastněné na řízení je v rozporu s požadavky územního plánu na přípustné funkční využití území, neboť dojde k nadměrnému zvýšení využití pozemků dotčených výstavbou, a s celkovou urbanistickou koncepcí obce Kamenice a závaznými regulativy prostorového uspořádání z důvodu narušení charakteru a struktury zástavby v obci. Bez souvislosti a zřejmě účelově do výčtu staveb v okolí zahrnul i vzdálenou budovu kulturního domu a obecního úřadu. Ani argument stavebního úřadu, že není způsobilý posuzovat zákonnost závazného stanoviska dotčeného orgánu, jej nezbavuje

povinnosti odůvodnit své závěry. Postup stavebního úřadu je nezákonný pro nepřezkoumatelnost.

4. Nepřezkoumatelné je i odůvodnění potvrzení závazného stanoviska Městského úřadu v Říčanech ze dne 27. 11. 2018, č. j. 137747/2018-MURI/OU PR R/1369 (dále též jen „závazné stanovisko ze dne 27. 11. 2018“), žalovaným jakožto nadřízeným orgánem územního plánování (dále jen „krajský úřad“), neboť krajský úřad zcela rezignoval na odůvodnění svých závěrů ohledně souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování, regulativy územně plánovací dokumentace a využití území (dále též jen „potvrzující závazné stanovisko ze dne 4. 12. 2019“). Pouhý pohled na satelitní katastrální mapu dané lokality ukazuje, že se jedná o projekt dvou čtyřpatrových viladomů, každý s osmi byty, na úzkém pozemku mezi rodinnými domy v blízkosti dalších rekreačních objektů obklopených zelení. Centrum města, na které krajský úřad odkazuje, tvoří výjimku v jinak souvislé zelené čtvrti rodinných a rekreačních domů, přičemž záměr na něj nenavazuje. Přesto krajský úřad konstatuje opak, aniž by svůj závěr vysvětlil.
5. Dle žalobců došlo k porušení regulativu funkční plochy podle platného územního plánu a charakteru zástavby v oblasti, když v okolí jsou stavby maximálně dvoupatrové a viladomy jsou čtyřpatrové. I vzdálené centrum má domy třípatrové. Krajský úřad neuvedl, jak dospěl k závěru, že byty v posledním podlaží jsou zastřešeny mezonetem, a nelze je proto považovat za samostatné podlaží. Jedním z nejcitlivějších faktorů, který může negativně ovlivnit vlastníky sousedních pozemků, je výška viladomů, která s 11 m převyšuje okolní zástavbu o 3 až 4 metry. Ani s námitkou způsobu měření a přípustnosti výšky záměru se krajský úřad nevypořádal. Nejvíce kritickým místem je vzdálenost mezi plánovaným viladomem B a rodinným domem na pozemku parc. č. XF, která činí 7,33 m, přičemž povolená vzdálenost protilehlých stěn sousedních staveb pro bydlení s okny je 7 m. Odchylka 0,5 m se jeví jako zásadní a správní orgány se jí měly zabývat. Také není zřejmé, z čeho stavební úřad vycházel, když uvedl, že vnitřní bazén v rodinném domě není obytnou místností. Zároveň tvrzení, že parametry stavby jsou v souladu s čl. 7 Zásad prostorové regulace územního plánu obce Kamenice, je nesprávné, neboť u plochy SJ je maximální výška římsy stanovena na 7 m, zatímco viladomy mají římsu vyšší. Ani tento závěr není dostatečně odůvodněn. Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl koeficienty zeleně a zastavěné plochy, aniž by uvedl, jak při jejich výpočtu postupoval a které plochy zahrnul do výpočtu. Nesprávný je i argument, že vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, neukládá osobě zúčastněné na řízení povinnost zahrnout výpočty koeficientů do projektové dokumentace. Krajský úřad potvrdil správnost výsledných hodnot bez jakékoliv argumentace.
6. Porušením závazné podmínky územního plánu je i navrhované parkování, tj. výstavba dvaceti nadzemních parkovacích stání, které negativně ovlivní komfort bydlení v sousedství. Závazné stanovisko se problematikou parkování nezabývalo, přesto na něj stavební úřad, jakož i žalovaný, ve svém rozhodnutí v této souvislosti odkazovali, když uvedli, že nutnost budovat garáže se dle územního plánu vztahuje jen na rodinné domy. Tento závěr je dle žalobců nesprávný a není odůvodněn. Stejně tak stavební úřad nedostatečně vypořádal námitku emisí a hluku z parkoviště, jakož i námitku, že v projektu navržená slepá komunikace delší než 50 m by měla mít obratiště pro vozy IZS a dopravní obsluhu.
7. Nepřezkoumatelné je i závazné stanovisko ze dne 27. 11. 2018. Závazné stanovisko buď postrádá zákonné náležitosti, nebo v něm nejsou dostatečně uvedeny. Dotčený orgán se

nezabýval otázkou narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby. Navíc není jasné, zda vycházel ze stejných podkladů jako stavební úřad, pokud je z textu stanoviska zřejmé, že posuzoval projekt viladomů s byty o velikostech 2+kk a 4+kk, nikoli 1+kk a 3+kk. Žalovaný pak na potvrzující závazné stanovisko ze dne 4. 12. 2019 odkazuje bez větší specifikace. Správní orgány všemi výše uvedenými postupy překročily meze správního uvážení, resp. jej zneužily. Pokud žalovaný prvostupňové rozhodnutí nezrušil a nevrátil věc stavebnímu úřadu k doplnění odůvodnění, pak žalobcům odejmul právo zjistit argumenty správních orgánů a seznámit se s nimi, příp. proti nim brojit.

8. Na základě výše uvedeného žalobci navrhli, aby soud napadené rozhodnutí, rozhodnutí stavebního úřadu a obě závazná stanoviska zrušil.
9. Žalovaný ve vyjádření k žalobě ze dne 10. 6. 2020 uvedl, že stavební záměr stavebníka je v souladu s regulativy stanovenými územním plánem a umístěním stavby nedojde k nadměrnému zvýšení využití pozemků. Dle územního plánu se jedná o plochu SJ - plochu smíšeného území jádra obce, umístěnou přímo v centru, kde se předpokládá intenzivnější využití území, které je omezeno právě prostorovými regulativy danými územním plánem. Záměr ze standardů výstavby v okolní lokalitě nijak výrazně nevybočuje. Z předložené dokumentace je zřejmé, že pozemek svou velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňuje využití pro navrhovaný účel. Na stavebním pozemku je vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“).
10. Odvolací námitky, které směřovaly do závazného stanoviska ze dne 27. 11. 2018, prověřil nadřízený správní orgán, neshledal však vady, které by odůvodňovaly zrušení nebo změnu závazného stanoviska (potvrzující závazné stanovisko ze dne 4. 12. 2019). Ze závazného stanoviska, kterým byl žalovaný vázán, vyplynulo, že se dotčený orgán zabýval posouzením souladu záměru s platnou politikou územního rozvoje i s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, avšak předložený záměr je nenarušuje. Záměr je i v souladu s územním plánem obce. Nachází se v ploše SJ a jako podmínku přípustnosti úřad územního plánování uvedl koeficient zeleně KZ 0,25, stanovený územním plánem pro tuto plochu. Dotčený správní orgán zjistil, že dle platného územního plánu obce Kamenice po změně č. 3 a 4 z 3/2015 je záměr umístěn v ploše SJ – smíšené území jádra obce, které slouží pro bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu. Pro tuto plochu jsou stanoveny prostorové regulativy – koeficient zastavěných ploch 0,50; koeficient využití pozemku 0,80; koeficient zeleně 0,25; maximální výška římsy 7 m, výška hřebene 11 m. Z podkladů vyplynulo, že zastavěnost na celkové ploše pozemku o výměře 2 564 m² je 17,7%. Koeficient využití pozemku je s ohledem na celkovou plochu hrubých podlažních ploch 1 704,6 m², tj. 66,5%. Celková plocha zeleně na pozemku je 1 243,9 m², což je 48,5% z celkové výměry pozemku. Výška hřebene je 11 m, římsa u těchto objektů nevzniká, neboť hřeben sedlové střechy je veden atypicky uhlopříčně nad hmotou objektu. Dle úplného znění územního plánu Kamenice - po vydání změn č. 1, 3, 4, 7, se nejvyšší možná výška hladiny římsy měří vždy od podlahy prvního nadzemního podlaží. Přitom základová deska může být ve výšce max. 0,5 m nad úrovní terénu nebo 0,5 m pod úrovní terénu. Územní plán se tedy vůbec nevyjadřuje k výšce stavby měřené od rostlého, popř. upraveného terénu. Tolerancí ve výšce základové desky ve vztahu k terénu může dojít k situaci, kdy dvě stavby se shodnou výškou měřenou od podlahy 1.NP k hřebeni střechy,

tzn. k nejvyššímu bodu stavby, budou mít při porovnání oproti stávajícímu nebo upravenému terénu jinou výšku. Pohledově se tak jedna stavba může zdát vyšší než druhá, přitom budou obě v souladu s limity územního plánu obce. Navrhovaný záměr tyto limity splňuje v horních hraničních hodnotách.

11. Limit podlažnosti navrhovaných staveb byl dle územního plánu dodržen. Při posuzování podlažnosti objektů žalovaný vycházel ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, které odkazuje na normu ČSN 73 4301 – Obytné budovy (čl. 3.2.5., 3.3.2, ČSN ISO 6707-1, 73 0000 - Pozemní a inženýrské stavby - Terminologie – Část 1: Obecné termíny (čl. 4.2.2., 5.2.23). Na tomto základě lze posoudit mezonet rozšiřující plochu bytu v posledním podlaží do části podkroví atypického zastřešení tak, že ten již netvoří další nadzemní podlaží, ale zůstává podkrovím. Jedná se o třípodlažní budovy s podkrovím, a to v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu. Záměr je umísťován na plochu SJ, kde mohou být postaveny bytové domy, a proto záměr, bez ohledu na název, není v rozporu s územně plánovací dokumentací. Žalovanému není zřejmé, proč se žalobci domnívají, že se jak stavebník, tak správní orgány snažily vytvořit dojem, že se jedná o stavby jiného charakteru, než jaké jsou uvedeny v projektové dokumentaci nebo v rozhodnutí správních orgánů. Umístění bytových domů je v souladu s limity územního plánu. Ani řešení dopravy v klidu pro bytové domy není územním plánem limitováno a krytá stání pro osobní automobily nejsou s tímto dokumentem v rozporu. Stavebník vyřešil parkování osobních vozidel zcela v souladu s § 20 odst. 5 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán nevymezuje plochu pro dopravu v klidu mimo tento pozemek, proto je stavebník povinen postupovat dle výše uvedeného ustanovení.
12. Vzájemné odstupové vzdálenosti jsou v projektové dokumentaci určeny v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území a stavební úřad se těmito odstupovými vzdálenostmi zabýval. Přitom se opřel o podklady předložené k žádosti. Vzájemné odstupové vzdálenosti posoudil s ohledem na předmětné ustanovení, dle kterého 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. Rodinný dům č. p. XH žalobce c) a J. H. byl umístěný ve vzdálenosti cca 2,2 m od společné hranice s pozemkem stavebníka. Využili tak nejnižší limitní vzdálenost vyplývající z § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, a neohlíželi se na skutečnost, že sousední pozemek je určen pro zástavbu rodinným nebo bytovým domem. Stavebník při návrhu svého záměru využil stejné zákonné možnosti a navrhl svou stavbu označenou *Viladům B* rovněž v nejnižší limitní vzdálenosti od společné hranice s pozemkem žalobce c) a J. H.. Má atypické zastřešení a ve stěně s okny z obytných místností je stěna protilehlá k jejich rodinnému domu vysoká 7 m. Vzdálenost mezi tímto bytovým domem a rodinným domem žalobce c) a J. H. je 7,33 m, tzn. že uvedená podmínka je dodržena. Vzdálenost tohoto bytového domu i *Viladomu A* od společných hranic se sousedními pozemky rovněž dodržuje vzájemné odstupové vzdálenosti.
13. Podle limitů obsažených v § 3 odst. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška o technických požadavcích na stavby“), lze pochybovat o tom, že bazén je určen k trvalému bydlení. Bazén tvoří zázemí a příslušenství k rodinnému domu, a nelze jej považovat za obytnou místnost. Žalobci nespecifikovali, co považují za komfort, který může výška navrhovaných staveb negativně ovlivnit. Koeficienty zastavěných ploch a zeleně jsou zjištělné z podkladů přiložených k žádosti a z

odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu. Z hlediska architektonického a urbanistického se již rodinné domy žalobců vymykají svým charakterem původní zbylé zástavbě objektů pro rekreaci. Při umisťování jejich staveb došlo k narušení pokojného stavu, a to zcela v souladu s územním plánem, zrovna tak jako nyní při umisťování stavby. Odůvodnění stavebního úřadu je dostatečné. Obec Kamenice jako pořizovatel stanovila při tvorbě územního plánu definici smíšeného jádra obce s předpokladem vyšších budov s více bytovými jednotkami. Obec se ke stavbě vyjádřila kladně a nezpochybnila charakter staveb ani plošný a výškový rozsah záměru. Limitovat povolovanou výstavbu nad rámec schváleného územního plánu může stavební úřad jen v odůvodněných případech, např. tam, kde stávající zástavba má určitý ustálený charakter a jsou zde zásadní estetické a urbanistické důvody pro zachování jednotného rázu zástavby. Okolní zástavba ovšem není nijak výrazně sjednocena, lokalita je zastavěna stavbami různého charakteru a velikosti. Okruh hodnocení vazeb okolí ve vzdálenosti do 160 m žalovaný nepovažuje za nepřiměřeně velký a vyvolávající zkreslující úsudek s ohledem na výhledy vyplývající z územně plánovací dokumentace. Z akustické studie pro posouzení hluku ze silniční dopravy předložené stavebníkem vyplynulo, že pozemky žalobců i osoby zúčastněné na řízení se nachází v sevření dvou komunikací II. a III. třídy, a tak je předmětná lokalita již v současné době zatížena hlukem, a to přiměřeně s ohledem ke stávajícím stavbám občanské vybavenosti, které se nacházejí ve vzdálenosti výše uvedených max. 160 m.

14. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje vydala dne 28. 1. 2019 souhlasné závazné stanovisko, které řeší vztah navrhované stavby k omezení jejího užívání hlukem z dopravy na přilehlých komunikacích, a stanovila podmínku prokázání splnění hygienických limitů v chráněném vnitřním prostoru stavby a v chráněném venkovním prostoru stavby k dokončení stavby. Krajská hygienická stanice upozornila na nutnost nepřekročení hygienických limitů daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, stavebními činnostmi. V rámci stavební činnosti lze vždy předpokládat zvýšenou hlučnost, prašnost a zvýšení intenzity dopravy. Stavební činnosti představují pro vlastníky sousedních nemovitostí zásah do kvality prostředí časově omezený jen po dobu výstavby. Jedná se o stavební záměr, který je zcela v souladu s platným územním plánem, tzn. že žalobci nemohli předpokládat, že v území nebude probíhat stavební činnost a že nebude vznikat hluk a imise po dokončení stavby. Žalovaný se zabýval námitkou týkající se sjezdu z předmětného pozemku na komunikaci II. třídy na pozemku parc. č. XJ, jejímž vlastníkem je Středočeský kraj se správou pro Krajskou správu a údržbu silnic Středočeského kraje, která ve svém vyjádření konstatovala, že se jedná o stávající sjezd na komunikaci. Stavební úřad v podmínce 33 stanovil, že o povolení stavební úpravy požádá stavebník příslušný silničně správní orgán.
15. Z výše uvedených důvodů žalovaný nepovažuje žalobu za důvodnou a navrhuje, aby ji soud zamítl.
16. Žalobci v replice ze dne 18. 9. 2020 uvedli, že žalovaný pracuje s úplným zněním územního plánu obce Kamenice po vydání změn č. 1, 3, 4 a 7 z května 2020, avšak napadená rozhodnutí byla vydána před tímto datem na podkladě územního plánu obce Kamenice po vydání změn č. 3 a 4 z dubna 2016. Není zřejmé, z čeho žalovaný dovozuje, že nic nebrání tomu měřit výšku hřebene či výšku římsy od podlahy v zádveří, jak činí stavebník, a nikoliv od úrovně okolního terénu. Půlmetrový rozdíl je přitom rozhodující pro posouzení, zda projekt splňuje limitní odstupovou vzdálenost podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Lze rozporovat i to, že u staveb regulovaných

územním plánem nejsou brány v potaz jejich pohledové parametry. U podlažnosti bytových domů není jasné, na jaké stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj žalovaný odkazuje. Stanovisko odkazuje na technické normy, podle kterých se žalovaný snaží vytvořit dojem, že bytový dům o 4 patrech je formálně vzato domem třípatrovým s podkrovím. V okolí se však nachází jednopatrové či dvoupatrové rodinné domy, a není proto podstatné, jak bude čtvrté patro bytového domu nazváno, pokud domy budou mít hřeben vysoký 11,5 m, a nikoli 11 m, čímž poruší limit stanovený územním plánem. Výsledkem budou dvě převyšující budovy, které budou narušovat stávající urbanistický ráz lokality. Žalobci odmítli závěr, že limit územně plánovací dokumentace na garážová stání se týká pouze rodinných domů a že řešení dopravy v klidu pro bytové domy není územním plánem nijak limitováno. Ve funkční ploše SJ se počítá spíše s rodinnými než bytovými domy. Navíc pojem „*bytová jednotka*“ evokuje spíše vazbu na bytové domy, než na domy rodinné, které se na bytové jednotky obvykle nedělí. Argumentace § 20 odst. 5 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je nepřijatelná. Žalobcům se v případě garáží nejednalo o hluk z provozu vozidel, ale o dodržení limitu územního plánu. Vývody žalovaného ohledně toho, jak kdysi umisťoval žalobce c) a J. H. svůj rodinný dům ve vztahu k sousednímu pozemku, jsou nemístné. Rovněž tvrzení žalovaného, že výstavbou svého domu narušili pokojný stav, působí bizarně a *ad absurdum* tím připouští, že povolením stavby narušuje pokojný stav v lokalitě. Rodinný dům žalobce c) a J. H. byl zkolaudován pro trvalé bydlení, což se vztahuje i na bazén, který je součástí rodinného domu. Z pohledu aplikovatelnosti § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území není polemika ohledně obsahu pojmu „*obytná místnost*“ potřebná. Není zřejmě, odkud žalovaný čerpá poznatek ohledně definice smíšeného jádra obce v územním plánu obce, pokud jsou v souvislosti s funkční plochou SJ vždy na prvním místě zmiňovány rodinné domy. Možnost stavět bytové domy ve funkčních plochách BD a SJ se opírá o jedinou větu v čl. 8 územního plánu obce. Námitky žalobců ohledně hluku nesměřovaly do doby výstavby, nýbrž že v sousedství stoupne hluková zátěž.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

17. Osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření k žalobě ze dne 12. 6. 2020 uvedla, že v předmětném projektu dodržela všechny požadované hodnoty územního plánu a záměr je v souladu s požadavky na přípustné funkční využití v daném území, s celkovou urbanistickou koncepcí obce a závaznými regulativy prostorového uspořádání. I krajský úřad v závazném stanovisku konstatoval, že předmětný záměr splňuje cíle a úkoly územního plánování, a stanovisko řádně odůvodnil. Z přiloženého satelitního snímku centra vyplynulo, že se jedná o smíšené území, kde dochází k přirozenému přerodu - urbanizaci centra obce. Zcela přirozeně a v souladu s platným územním plánem začaly vznikat kromě kulturního domu i bytové domy v ulici Ohradní, jejichž výška je cca 14,5 m nad terénem. Obdobně vysoká je i historická zástavba secesního domu č. p. XK nebo Olešovický zámek nacházející se přes cestu přiléhající k předmětnému pozemku. Citované stávající okolní domy, jakož i výška domu žalobce c), jsou tedy vyšší než předpokládaná výška viladomů.
18. Osoba zúčastněná na řízení také nesouhlasila s tím, že v okolí jsou stavby maximálně dvoupatrové. Viladům je specifická typologie obytných staveb zahrnující v sobě několik bytových jednotek a je menší než bytový dům. Územní plán obce umožňuje v zóně SJ výstavbu rodinných i bytových domů, které zde byly již za platnosti tohoto územního plánu vybudovány. Bytové domy v ulici Ohradní mají čtyři nadzemní patra (bytové domy

jsou také v SJ). Viladomy mají tři plnohodnotná nadzemní patra a v části půdorysu vložené galerie v otevřených mezonetových dispozicích. Územní plán nedefinuje maximální výšku zástavby počtem pater, ale jen výškou hřebene a římsy, což žadatel splňuje. Územní plán omezuje výšku zástavby pouze sekundárně pomocí ukazatele HPP, jehož maximální úroveň žadatel nedosahuje (max. hodnota 0,8, projekt cca 0,7). Vydané stavební povolení je proto v souladu s územním plánem a je řádně odůvodněno.

19. Tvzení žalobců ohledně výšky stavby je nepravdivé. V projektu žadatele jsou výškové kóty v řezech, pohledech a půdorysech viladomů vztaženy ke kótě $\pm 0,000$, která je umístěna na podlaže nejnižší umístěné obytné místnosti v domě, tj. v souladu s metodikou územního plánu. Výška hřebene u obou viladomů vztažená k této úrovni je 11 m, což je v souladu. Pokud je na čtvercový půdorys domu diagonálně umístěna sedlová střecha, pak nemá římsu, za tu je možné považovat pouze bod střechy s nejnižší výškou. U takového domu jsou potom všechny stěny štitové, tudíž okraj střechy na štitové stěně není římsou. Nejnižší bod střechy viladomů odpovídá výšce 7 m, což je také v souladu s územním plánem. V projektové dokumentaci (výkres C.7.02) je naznačen i výpočet koeficientu zeleně projektu (48,5%), tj. koeficient zeleně v posuzovaném záměru je vyšší než požadovaný minimální koeficient 25% zeleně. Rozměry staveb a komunikací jsou patrné z předložené projektové dokumentace. Všechny požadované koeficienty jsou vypočteny dle metodiky územního plánu a jsou s ním v souladu. Celá projektová dokumentace byla zpracována architektem s příslušnou autorizací. Správnost těchto koeficientů potvrdil jak stavební úřad, tak žalovaný.
20. Způsob parkování v projektu žadatele byl navržen v souladu s územním plánem a adekvátně k počtu a velikosti bytů. V rámci sloučeného územního a stavebního řízení žadatel doložil souhlasná vyjádření všech dotčených orgánů státní správy a z žádného nevyplývalo, že by provoz a užívání viladomů mohlo jakkoliv obtěžovat okolí. Naopak tímto stanoviskem byla uložena žadateli povinnost řešit zatížení samotné stavby stávajícím hlukem z ulice Ringhofferovy, která je silnicí II. třídy. V projektové dokumentaci (výkres C.7.02) je doložen i podrobný náčrt komunikací a parkovacích stání umístěných na předmětném pozemku. Vše je řádně okótované a z výkresu jsou zřejmá polohopisná a výšková umístění řešení. Z dokumentace je patrné, že žádná část komunikace neovlivní pozemky sousedů. Únosnost komunikace odpovídá požadavkům TP170 pro občasný pojezd těžké techniky. Přístupové komunikace vyhovují ČSN 73 0802, tj. umožňují příjezd požárních vozidel alespoň do vzdálenosti 20 m od všech vchodů, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu, a vyhovují i vyhlášce č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb. Žádná neprůjezdná jednopruhová přístupová komunikace delší než 50 m nebyla navržena. Správnost těchto tvrzení dokládá i kladné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany.
21. Závazné stanovisko ze dne 27. 11. 2018 obsahuje podrobné odůvodnění a soupis doložených podkladů pro vydání tohoto stanoviska. Stavební úřad není kompetentní posoudit zákonnost závazného stanoviska dotčeného orgánu. Navíc nadřízený správní orgán dotčeného orgánu závazné stanovisko potvrdil s tím, že předmětný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, a to včetně řádného odůvodnění. Lze dodat, že žadatel před zakoupením předmětných pozemků požádal v říjnu 2017 stavební úřad o územně plánovací informaci k záměru dvou viladomů s krytými parkovacími stáními, přičemž obdržel kladnou informaci, tj. že zmiňovaná studie viladomů je v souladu

s územním plánem. V průběhu projekčních prací záměru probíhaly konzultace žadatele nejen se stavebním úřadem, ale i s odborem územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech. Obě instituce potvrdily, že projekt je v souladu s územním plánem obce. Stavební povolení tak bylo vydáno v souladu se zákonem. Naopak žalobci by měli řádně odůvodnit, proč by záměr neměl být v souladu s územním plánem.

22. Osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření ze dne 18. 11. 2020 k replice žalobců nad rámec již uvedeného uvedla, že žalovaný zcela správně zohledňoval všechny změny územního plánu až do okamžiku nabytí právní moci napadeného rozhodnutí. V rámci řešeného stavebního záměru se územní plán vůbec neměnil. Pojem bytová jednotka se pak zcela běžně užívá i u rodinných domů (viz norma ČSN 73 4301 bod 3.1.4).

Obsah správního spisu

23. Dne 24. 1. 2019 podala osoba zúčastněná na řízení žádost o umístění stavby. Dne 27. 11. 2018 vydal Městský úřad v Říčanech jako orgán územního plánování souhlasné závazné stanovisko, přičemž v podmínkách stanovil, že záměr je v souladu s § 96b odst. 3 stavebního zákona přípustný po splnění podmínky koeficientu zeleně, tj. KZ 25%. V odůvodnění uvedl, že předložený záměr nenarušuje záměry vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky a respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelnosti rozvoje území, stejně tak nenarušuje záměry vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Záměr je v souladu s platným územním plánem obce Kamenice a nachází se v ploše „SJ – Smíšené územní jádro obce“. Podmínka koeficientu zeleně byla stanovena územním plánem. Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a je přípustný za předpokladu respektování vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Zpracování regulačního plánu ani územní studie není v dotčeném území požadováno. Dne 22. 1. 2019 vydal Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, souhlasné závazné stanovisko, resp. souhrnné vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, orgánu státní správy lesů, státní správy myslivosti, orgánu ochrany přírody a krajiny, orgánu odpadového hospodářství, orgánu ochrany ovzduší a vodoprávního úřadu. Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, vydal dne 31. 1. 2019 souhlasné závazné stanovisko k umístění a provedení stavby stacionárního zdroje znečišťování ovzduší. Souhlasné závazné stanovisko vydala dne 28. 1. 2019 i Krajská hygienická stanice Středočeského kraje za podmínek, že po dokončení stavby bude oprávněným subjektem přímým měřením akustického tlaku A z provozu silniční dopravy na komunikaci II/603 a II/107 prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném vnitřním a venkovním prostoru stavby a že budou provedena protihluková opatření v podobě nuceného větrání v bytových jednotkách jižní, východní a části západní fasády viladomu B a východní fasády viladomu A. Výsledky pak budou zaslány na krajskou hygienickou stanici před kolaudací objektu k posouzení. Dle vyjádření ze dne 12. 2. 2020 pak se stávajícím připojením pozemku souhlasil i Městský úřad v Říčanech, odbor správních agend a dopravy, oddělení dopravy, pouze dodal, že případné úpravy sjezdu budou po dohodě se správcem komunikace. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje v souhlasném stanovisku ze dne 21. 2. 2019 uvedla, že stavba se nachází v blízkosti silnice II/107, a upozornila na negativní vlivy vyplývající z provozu na pozemních komunikacích (hluk, prašnost, vibrace apod.). I dotčený orgán na úseku požární ochrany, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kolín, vydal dne 12. 4. 2019 souhlasné závazné stanovisko za podmínky, že bude zástupce sboru přizván k řízení o

povolení stavby, nebude-li, tak na prohlídku stavby před započítím jejího užívání s tím, že budou předloženy veškeré ve stanovisku požadované dokumenty.

24. Dne 22. 7. 2019 vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým schválil stavební záměr podle § 94p stavebního zákona. Pro umístění a provedení stanovil řadu podmínek, v nichž mimo jiné uvedl, že budou dodržena výše citovaná závazná stanoviska (podmínka č. 20, 21, 22, 23, 28, 30). Dále uvedl, že předmětný pozemek parc. č. XA má stávající připojení na pozemní komunikaci parc. č. XJ a že veškeré úpravy stávajícího sjezdu pro plynulé a bezpečné připojení k silnici III. třídy je investor povinen projednat s Městským úřadem v Říčanech, odborem správních agend a dopravy (podmínka č. 33). V průběhu výstavby bude zajištěna průjezdnost dotčené místní komunikace a zabezpečeny nezbytné přístupy k okolním nemovitostem (podmínka č. 35). Dle podmínky č. 37 pak stavbu lze užívat až na základě kolaudačního souhlasu a před uvedením do užívání budou splněny podmínky obce týkající se napojení na technickou infrastrukturu a podmínky správce komunikace parc. č. XJ a parc. č. XL. V odůvodnění pak stavební úřad dále uvedl, že předmětný pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše „SJ – smíšené jádro obce“, která je určena převážně pro trvalé bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu, s přípustným využitím mj. pro rodinné domy, hospodářská zařízení a ostatní obytné budovy, stávající objekty individuální rekreace apod. Zásady prostorové regulace jsou dle čl. 7 územního plánu obce Kamenice pro dané území v souladu s parametry navržené stavby. S ohledem na podloží mohou být základové desky stavby umístěny $\pm 0,5$ m nad terénem a maximální výška staveb nepřesáhne 11 m. Koeficient zastavěných ploch je 46,8%, koeficient zeleně při odečtení veškerých zastavěných a zpevněných ploch je 36,9%, přičemž územním plánem je dán koeficient 25%, tudíž je v souladu. Stavba viladomu B je umístěna 5,1 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XF a 7,3 m od rodinného domu č. p. XH. Je také naplněn § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, tedy výška stěny s okny obytných místností viladomu B je 7 m a odstup rodinného domu č. p. XH je 7,33 m. Část uvedeného domu je v těchto místech využívána jako bazén, sauna a jejich zázemí.
25. Stavební úřad pak ke konkrétním námitkám žalobců nad rámec již výše uvedeného dodal, že v okolí se nachází stavba základní školy, rodinné domy, rekreační objekty, budova kulturního domu a obecního úřadu a lokalita s bytovými domy, a proto byla tato oblast zařazena do lokality s využitím SJ, čímž je dán i ráz území. Viladům A je umístěn zcela bez vlivu na okolí ve vzdálenosti min. 6 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XM, 12 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XC a ve vzdálenosti min. 9 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XF. Stavební úřad vzal při hodnocení komfortu bydlení na daném území v potaz v blízkosti umístěnou hlavní komunikaci (tah Praha-Benešov), silnici III. třídy, kterou přijíždí do centra autobusy hromadné dopravy, a parkoviště prodejny Billa, restaurací a kulturního zařízení. Umístění stavby není v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí obce, a i proto nelze předpokládat, že by docházelo k nepřiměřenému obtěžování účastníků řízení a okolí, zejména hlukem, emisemi a častým provozem, neboť plánovaná výstavba se nikterak nevymyká standardu v okolí. Co se týče namítaného parkování, součástí záměru je výstavba krytých garážových stání. Garáž není ve stavebním zákoně nijak specifikována, a nelze tak určit, co je garáží. Záměr byl odsouhlasen dotčeným orgánem územního plánování, který posuzuje soulad záměru s regulativy platného územního plánu. Garážová stání jsou navržena v souladu s ČSN 73 6056, kdy je dána šířka a délka parkovacího stání v návaznosti na šířku jízdního pruhu přilehlé komunikace. Věta v územním plánu obsahující podmínku, že jiné budovy než rodinné domy mají být

posouzeny individuálně obecním zastupitelstvem či radou obce, není v územním plánu přípustná, a stavební úřad podle ní nepostupuje, pokud je takové ustanovení územního plánu nezákonné či nesprávné. Stavební úřad není kompetentní k posuzování zákonnosti závazného stanoviska. Projektová dokumentace splňuje podmínky popisu stavby dle přílohy 8 vyhlášky o dokumentaci staveb, přičemž ta neupravuje konkrétní výpočty daných údajů. Posuzovaný záměr včetně areálové komunikace byl kladně posouzen dotčeným orgánem na úseku požární ochrany, tudíž i navržená komunikace splňuje požadavky integrovaného záchranného systému.

26. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali žalobci odvolání. Dne 4. 12. 2019 vydal krajský úřad potvrzující závazné stanovisko, v němž uvedl, že podle platného územního plánu po změně č. 3 a 4 byl záměr umístěn v ploše SJ – smíšeného území jádra obce, které slouží pro bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu. Záměr pak porovnal s územním plánem vyžadovanými koeficienty využití zastavěných ploch, pozemku, zeleně vč. maximální výšky římsy a hřebene. Uzavřel, že přípustné limity nebyly zdaleka vyčerpány, a proto nedošlo k nadměrnému využití pozemků. Povoleného limitu dosahovala pouze výška hřebene stavby, tj. 11 m. Římsa u posuzovaných staveb nevzniká, neboť hřeben sedlové střechy je veden atypicky uhlopříčně nad hmotou objektu. Záměr je umisťován do území smíšeného jádra obce, kde se předpokládá poněkud intenzivnější využití území (str. 2-3 citovaného stanoviska)
27. Dne 20. 2. 2020 žalovaný napadeným rozhodnutím odvolání žalobců zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. V odůvodnění argumentoval obdobně jako ve vyjádření k žalobě (viz odst. 9-15 rozsudku).

Posouzení věci soudem

28. Soud nejprve ověřil, že žaloba byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými, po vyčerpání řádných opravných prostředků a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené, přičemž shledal, že se jedná o žalobu věcně projednatelnou.
29. V dalším kroku soud přistoupil k přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). O žalobě rozhodl soud bez jednání, jelikož účastníci ani na výzvu soudu nesdělili, že by s rozhodnutím věci bez jednání nesouhlasili (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. Po přezkumu napadeného rozhodnutí dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
30. Předně žalobci brojili proti napadenému rozhodnutí, jakož i rozhodnutí stavebního úřadu z důvodu nepřezkoumatelnosti (jednotlivé důvody viz níže). K tomu soud obecně uvádí, že z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že „*funkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Je proto nutné, aby se správní orgán v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu vypořádal s námitkami účastníků řízení, přičemž z odůvodnění jeho rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené.*“ (rozsudek NSS ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109). Z judikatury NSS také vyplývá, že „*vady správního rozhodnutí, které spočívají v nepřezkoumatelnosti pro nesrozumitelnost či pro nedostatek důvodů (§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.) jsou vadami, k nimž lze, respektive je třeba, přihlédnout i v případech, že nejsou účastníkem řízení vytýkány, pokud současně tyto vady brání soudnímu*

přezkoumání rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních námitek.“ (rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2014, č. j. 4 As 159/2014-78).

31. Jak však konstatoval Nejvyšší správní soud ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, *„nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud podstatou námítky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námítky a dopustí se (toliko) dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat. Přehlédnout pak nelze ani fakt, že správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námítka jako celek neobstojí“.*
32. Žalobci namítali, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí nevypořádal s námitkami ohledně hluku a emisí z parkoviště, jakož i s námitkou rozšíření sjezdu na pozemek stavebníka (včetně námítky, že v projektu navržená slepá komunikace delší než 50 m by měla mít obratiště pro vozy IZS). Soud má však za to, že se žalovaný s otázkou emisí a hluku z dopravní obslužnosti pregnantně vypořádal na str. 7 odst. 3 napadeného rozhodnutí, pokud uvedl, že je lokalita zatížena hlukem z dopravní obslužnosti přiměřeně vzhledem ke stávajícím stavbám občanské vybavenosti, a odkázal na souhlasné závazné stanovisko krajské hygienické stanice ze dne 28. 1. 2019, jakož i na podmínky ve stanovisku obsažené. S námitkou rozšíření sjezdu na pozemek stavebníka se žalovaný vypořádal na str. 6 odst. 3 napadeného rozhodnutí, kde uvedl, že stavebnímu úřadu nepřísluší tuto otázku posuzovat, a odkázal na vyjádření Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje v souhlasném stanovisku ze dne 21. 2. 2019 a vyjádření Městského úřadu v Říčanech, odboru správních agend a dopravy, oddělení dopravy, ze dne 12. 2. 2020. K námitkám žalobců uvedl, že sjezdy a nájezdy sloužící k připojení nemovitosti na pozemní komunikaci nevyžadují žádné rozhodnutí či souhlas stavebního úřadu. S touto argumentací přitom žalobci nijak nepolemizují. Námitka nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí z namítaných důvodů je proto nedůvodná. Pokud jde o námitku, že v projektu navržená slepá komunikace delší než 50 m by měla mít obratiště pro vozy IZS, soud konstatuje, že žalobci v podané žalobě nijak nevysvětlili, jakým způsobem se tato otázka dotýká jejich věcných práv, a tedy, že byli oprávněni ji uplatnit ve správním řízení (§ 94n odst. 3 stavebního zákona). Přitom nelze přehlédnout, že uvedená slepá komunikace bude vzhledem ke své povaze sloužit výhradně k obsluze viladomů. Soud nevidí způsob, jakým by její parametry mohly zasáhnout do věcných práv žalobců (žalobci sami žádný neuvádějí), a proto dospěl k závěru, že žalobcům v této otázce nesvědčí aktivní věcná legitimace.
33. Soud se dále neztotožnil s námitkou žalobců, kteří odmítli závěry správních orgánů, že limit územně plánovací dokumentace na garážová stání se týká pouze rodinných domů a že řešení dopravy v klidu pro bytové domy není územním plánem nijak limitováno, resp. nároky na parkování jsou v předmětném záměru splněny v souladu s platnými předpisy.

Takové odůvodnění dle soudu ob stojí, a to i z hlediska zákonnosti. Územní plán obce Kamenice, resp. regulativy v něm obsažené, totiž skutečně stanoví požadavky na garážová stání pouze pro rodinné, nikoliv bytové domy (min. 1 garáž na 1 byt). Nadto soud zdůrazňuje, že dané regulativy obsažené v územním plánu obce Kamenice nejsou závazné a neužijí se pro další rozhodování v území (čl. 7, bod 20 územního plánu obce Kamenice). Tato námitka je proto nedůvodná.

34. Pokud se jedná o soubor žalobních námitek, že se správní orgány nedostatečně vypořádaly s tím, že záměr je v rozporu s územním plánem a závaznými regulativy prostorového uspořádání, stavební úřad, jakož i žalovaný v tomto bodě odkazovali na obsah závazného stanoviska ze dne 27. 11. 2018 a potvrzení tohoto stanoviska krajským úřadem ze dne 4. 12. 2019. Jelikož dle žalobců závazné stanovisko postrádá zákonné náležitosti a není dostatečně odůvodněno, soud přistoupil i k přezkumu jeho zákonnosti (nikoliv jeho věcné správnosti) v souladu s § 75 odst. 2 s. ř. s. Případná nepřezkoumatelnost závazného stanoviska totiž způsobuje též nepřezkoumatelnost rozhodnutí, jemuž slouží jako podklad, pokud správní orgán ve svém rozhodnutí na uvedené stanovisko poukáže, jako to učinil žalovaný v posuzovaném případě. S ohledem na závaznost stanoviska dotčeného orgánu pro výrokovou část rozhodnutí ve věci samé je nezbytné, aby obsah závazného stanoviska v zásadě odpovídal požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí (viz rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150, č. 2381/2011 Sb. NSS). Podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Potvrzující závazné stanovisko musí přezkoumatelným způsobem reagovat na odvolací námitky směřující proti potvrzovanému závaznému stanovisku (srov. např. rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2019, č. j. 9 As 140/2019-22). Odvolací správní orgán musí ověřit, zda nadřízený orgán řádně reagoval na odvolací námitky, a není-li tomu tak, má žádat od něj nápravu. Jinak se vystavuje riziku, že jeho rozhodnutí bude zrušeno pro nepřezkoumatelnost (viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 12. 2013, č. j. 5 A 241/2011 - 69, č. 3018/2014 Sb. NSS).
35. V rámci řízení o žádosti o schválení stavebního záměru bylo opatřeno závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 27. 11. 2018, v němž je uvedeno, že předložený záměr je v souladu s nástroji územního plánování včetně územního plánu obce Kamenice, pokud se nachází v ploše „SJ-Smíšené území jádra obce“. Podmínka koeficientu zeleně KZ 25% vycházela z územního plánu. Záměr je přípustný za předpokladu respektování vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Zpracování regulačního plánu ani územní studie není v dotčeném území požadováno. Poměrně strohé odůvodnění doplnil krajský úřad v potvrzení závazného stanoviska ze dne 4. 12. 2019, v němž uvedl, že podle platného územního plánu po změně č. 3 a 4 byl záměr umístěn v ploše SJ – smíšeného území jádra obce, které slouží pro bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu. Záměr pak porovnal s územním plánem vyžadovanými koeficienty využití zastavěných ploch, pozemku, zeleně, maximální výšky římsy a hřebene (viz čl. 7, bod 37 územního plánu). Uzavřel, že přípustné limity nebyly zdaleka vyčerpány, a proto nedošlo k nadměrnému využití pozemků. Stanoveného limitu dosahovala pouze výška hřebene stavby, tj. 11 m. Římsa u posuzovaných staveb nevzniká, neboť hřeben sedlové střechy je

veden atypicky uhlopříčně nad hmotou objektu. Záměr je umisťován do území smíšeného jádra obce, kde se předpokládá poněkud intenzivnější využití území (str. 2-3 citovaného stanoviska).

36. Z odůvodnění citovaných stanovisek tedy vyplynulo, že v případě určení horního okraje římsy krajský úřad dle názoru soudu dostatečně vysvětlil, proč římsa nebyla posuzována, neboť odůvodnil, proč u posuzovaných staveb římsa nevzniká (viz str. 2 odst. 7 potvrzujícího závazného stanoviska), přičemž žalobci v podané žalobě tento závěr (o absenci římsy) nijak konkrétně nezpochybnili.
37. Krajský úřad se ovšem v odůvodnění potvrzujícího závazného stanoviska již nezabýval některými dalšími námitkami žalobců, které byly vzneseny jak v průběhu řízení před stavebním úřadem (to bylo zahájeno až po vydání závazného stanoviska ze dne 27. 11. 2018), tak v odvolání. Žalobci konkrétně namítali narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby vyplývající z čl. 6 (Zásady pro funkční regulaci) a čl. 7 (Zásady prostorové regulace) územního plánu obce Kamenice, jelikož stavby s výškou 11 m evidentně překročí výšku okolní zástavby, která dosahuje pouze 7 – 8 m (čl. 7, bod 32 územního plánu). Stavby v okolí jsou dle žalobců nízkopodlažní, zatímco stavba má 4 nadzemní podlaží, čímž je porušena zásada funkčního využití pro danou funkční plochu „SJ – smíšené jádro obce“ dle územního plánu (čl. 6, bod 14 územního plánu). Konstatování krajského úřadu, že v ploše smíšeného územního jádra obce je předpoklad intenzivnějšího využití území, není dle názoru soudu dostatečné, jelikož nijak nereaguje na konkrétní a *prima facie* relevantní námitku žalobců, že stavba převyšující sousední zástavbu o cca 3-4 m je v rozporu se zásadami prostorové regulace (viz výše). Rozporována byla také výchozí kvóta pro určení výšky objektu. Dle žalobců není výchozí kvóta pro určení výšky objektu uváděna z obytných místností, ale ze zádveří, které je situováno 0,5 m výše než zbytek podlaží, a tak reálná výška objektu přesahuje uváděných 11 metrů. Žalobci rovněž namítali, že koeficienty zeleně a zastavěné plochy vypočtené v projektové dokumentaci nelze ověřit, kdy např. plocha před vjezdovou bránou nebyla označena a nebylo možné ověřit její započtení. Na uvedené námitky však krajský úřad v potvrzujícím závazném stanovisku nijak nereaguje. Nevypovídá se nijak ani s námitkami, jimiž žalobci v odvolání zpochybňovali splnění zásad pro funkční regulaci upravených v čl. 6, bodu 14 územního plánu (zejména podmínky přípustnosti ostatních obytných budov spočívající v požadavku zachovat stávající charakter a strukturu zástavby, včetně výškové hladiny okolní zástavby).
38. Za dostatečné nelze pokládat ani vyjádření žalovaného k námitce, že stavební úřad nedostatečně odůvodnil tvrzení ohledně odstupu staveb. Stavební úřad na str. 7 odst. 2 svého rozhodnutí dospěl k závěru, že stavba je v souladu s požadavky dle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, tj. požadavkem, že jsou-li v některých z protilehlých stěn sousedních staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Stavební úřad uvedl, že výška stěny s okny obytných místností viladomu B je 7 m a odstup od rodinného domu č. p. XH je 7,33 m, přičemž část rodinného domu je v těchto místech využívána jako bazénová místnost. Jelikož však ve správním řízení nebyla postavena najisto výchozí kvóta pro určení výšky objektu [žalovaný ani krajský úřad nevypovídali námitku, že skutečná výška by měla být o 0,5 m větší a z výkresů skupiny D.02 (viladům B) nelze jednoznačně vyčíst výšku protilehlé stěny povolované stavby], nelze aprobovat ani závěr o dodržení odstupových vzdáleností, jelikož pokud by výška stavby byla o 0,5 m vyšší, přesáhla by

maximálně možných 7,33 m. Je třeba doplnit, že se může lišit výška stavby z hlediska posuzování souladu stavby s územním plánem, u níž je třeba vycházet z pravidel měření výšky obsažených v územním plánu, od výšky stavby rozhodné pro posouzení odstupových vzdáleností podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

39. Soud s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že závazné stanovisko orgánu územního plánování a jeho potvrzení krajským úřadem neobstojí a jsou nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Vzhledem k tomu, že obsah závazného stanoviska je dle § 149 odst. 1 správního řádu závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, trpí v důsledku těmito vadami též napadené rozhodnutí. Soud však neměl pravomoc zrušit samotná závazná stanoviska, jak se domáhali žalobci, neboť jsou pouze podkladem pro napadené rozhodnutí a nejsou samostatně přezkoumatelnými rozhodnutími ve smyslu § 65 s. ř. s. Soudní přezkum jejich obsahu je v souladu s čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod umožněn až v rámci konečného rozhodnutí dle § 75 odst. 2 s. ř. s. (viz i žalobci citovaný rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 8. 2011, č. j. 2 As 75/2009-113, publ. pod č. 2434/2011 Sb. NSS). Jednoduše řečeno, pokud soud zruší napadené rozhodnutí z důvodu nepřezkoumatelnosti závazného stanoviska, pak žalovaný v dalším řízení z tohoto původního závazného stanoviska nevychází, neboť není dostatečným podkladem pro rozhodnutí, a obstará si podklad nový (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2017, č. j. 9 As 269/2016-44).
40. V projednávaném případě tak bylo na žalovaném, aby si vyžádal doplnění potvrzujícího stanoviska tak, aby se s odvolacími námitkami žalobce přezkoumatelným způsobem vypořádalo. V dalším řízení proto bude na žalovaném, aby si obstaral nové potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování (případně jeho doplnění), ve kterém se krajský úřad řádným způsobem vypořádá se všemi námitkami žalobců a zejména přezkoumatelným způsobem uvede, zda záměr je či není v rozporu se zásadami pro funkční a prostorovou regulaci (čl. 6 a 7 územního plánu), tedy charakterem zástavby dotčené lokality.
41. Závěrem lze dodat, že projektová dokumentace, která je opatřena razítkem stavebního úřadu ze dne 22. 7. 2019 a ze které stavební úřad při posuzování žádosti vycházel, a závazné stanovisko dotčeného orgánu ze dne 27. 11. 2018, obsahují shodné parametry zastavěné plochy nadzemní části, obestavěného prostoru nadzemní části i podlažní plochy celkem. Je pravdou, že dotčený orgán ve stanovisku hovoří o osmi bytech v každém z viladomů, o velikosti 2+kk a 4+kk, přičemž stavební úřad v rozhodnutí uvádí byty o velikosti max. 3+kk, z obsahu stanoviska i rozhodnutí ovšem nevyplývalo, že by správní orgány vycházely z jiných podkladů, jak žalobci naznačovali. Rovněž soud dodává, že žalovaný sice ve svém vyjádření k žalobě nepracuje důsledně se správnou časovou verzí územního plánu (na což žalobci v replice poukázali), nicméně v tomto případě jde pouze o formulační nedůslednost – navíc změna č. 7 územního plánu neobsahovala změny relevantní pro posouzení projednávané věci. Podstatné dále je, že potvrzující závazné stanovisko ze dne 27. 11. 2018 vychází ze správného znění územního plánu, tedy se zohledněním Změn č. 3 a 4.
42. Soud neprováděl dokazování rozhodnutími správních orgánů ani dalšími listinami, které byly součástí správního spisu, neboť obsahem správního spisu se dokazování neprovádí (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

43. Soud s ohledem na výše uvedené napadené rozhodnutí podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. zrušil a podle § 78 odst. 4 s. ř. s. věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Vysloveným právním názorem je žalovaný v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Pro úplnost soud připomíná, že v dalším řízení bude třeba vycházet z aktuálně účinného znění územního plánu. Důvody pro zrušení prvostupňového rozhodnutí soud neshledal, neboť jeho nedostatky lze napravit v odvolacím řízení.
44. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
45. Žalobci byli ve věci úspěšní, a mají tedy právo na náhradu nákladů řízení. Odměna jejich advokáta a náhrada hotových výdajů byla stanovena podle § 35 odst. 2 s. ř. s. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif). V daném případě se jednalo o úkony společné původně pro čtyři zastupované žalobce (pročež soud dle § 12 odst. 4 advokátního tarifu společnému advokátovi žalobců za každou zastupovanou osobu snížil mimosmluvní odměnu o 20 %), a to konkrétně o dva úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba) ve výši 2 x 2 480 Kč a jedna čtvrtina režijních paušálů ve výši 2 x 300/4 Kč, tj. 150 Kč [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a), d), § 12 odst. 4, § 13 odst. 1, 4 advokátního tarifu], tedy výše odměny zástupce činí celkem 5 110 Kč za zastoupení každého z žalobců, celkem 20 440 Kč. Soud nepřiznal náhradu nákladů za repliku žalobců ze dne 18. 9. 2020, neboť v tomto podání v zásadě toliko zopakovali argumenty předestřené v žalobě. Uvedená replika žalobců tak pro rozhodnutí věci nic relevantního nepřinesla a nejde o účelně vynaložený úkon právní služby ve smyslu advokátního tarifu, za nějž by soud mohl přiznat odměnu. Protože advokát žalobců je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšují se náklady řízení za každého z žalobců o částku 1 073, 10 Kč, odpovídající dani, kterou je povinen z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Žalobcům dále přísluší náhrada za zaplacené soudní poplatky za žalobu a za podání návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě ve výši 4 x 4 000 Kč. Celkem tedy byla žalobcům vůči žalovanému přiznána náhrada nákladů ve výši 40 732,40 Kč. Jelikož soud rozhodl usnesením ze dne 6. 5. 2022, č. j. 55 A 46/2020-124, o procesním nástupnictví, náleží náhrada nákladů za zastupování žalobkyně d) žalobci c). Každému z žalobců a) a b) tak přísluší celková náhrada nákladů ve výši 10 183,10 Kč a žalobci c) ve výši 20 366,20 Kč. Náhrada nákladů řízení je splatná ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám zástupce žalobců (§ 149 odst. 1 o. s. ř. užitý na základě § 64 s. ř. s.).
46. Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s. V dané věci soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost, přičemž současně neshledal žádné důvody hodné zvláštního zřetele, pro něž by jí měl přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení.

Poučení :

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

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

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

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 24. června 2022

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