



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Oulíkové a soudců
Martiny Kotouček Mikoláškové a Miroslava Makajeva ve věci

žalobkyně:

PhDr. M. Z.

bytem X

zastoupená advokátkou JUDr. Pavlínou Uhlířovou, Ph.D.
sídlem Vodičkova 791/41, 101 00 Praha 1

proti

žalovanému:

Krajský úřad Středočeského kraje

sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 1. 2023, č. j. 017538/2023/KUSK,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 1. 2023, č. j. 017538/2023/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“). Napadeným rozhodnutím žalovaný změnil rozhodnutí Městského úřadu Uhlířské Janovice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 6. 10. 2022, č. j. MUUJ/4366/20222/dr (dále též „společné povolení“), kterým byl schválen stavební záměr T. V. (dále jen

Shodu s prvopisem potvrzuje: Mgr. E. M.

„stavebník“) novostavby rodinného domu na pozemcích st. p. XA a p. č. XB v k. ú. X (dále též „sporná stavba“, všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v k. ú. X), tak, že do výroku III společného povolení doplnil podmínku oznámení uvedených fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek, a ve zbytku výroky společného povolení potvrdil.

Obsah žaloby

2. Žalobkyně namítá, že se spornou stavbou nesouhlasili také další sousedé, zejména bezprostřední soused F. K. a vlastníci protilehlých pozemků. Tito sousedé však v rozporu s § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) nebyli považováni za účastníky řízení, přestože jsou spornou stavbou dotčeni. Ve společném povolení není uvedeno, jak stavební úřad posoudil otázku účastenství.
3. Žalobkyně dále namítá nepřezkoumatelnost společného povolení a napadeného rozhodnutí. Společné povolení podle žalobkyně postrádá řadu základních náležitostí stanovených v § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“). Ve společném povolení například schází informace, v jaké výškové úrovni se nachází první nadzemní podlaží (dále jen „1. NP“). V rozporu s § 9 odst. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb. není přílohou společného povolení katastrální situační výkres, společné povolení bylo doručeno bez příloh. Výroková část společného povolení neobsahuje podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů, ale pouze „upozornění“ na existenci tří výslovně vymezených stanovisek, které není vymahatelné. Společné povolení má dle žalobkyně zcela zmatečně dvě odůvodnění, aniž by bylo zřejmé, ke kterým výrokům směřují. Stavební úřad bez odůvodnění konstatoval, že podklady neodporují právním předpisům. V odůvodnění zcela schází posouzení sporné stavby podle § 94o stavebního zákona.
4. Žalobkyně vytýká žalovanému, že se dostatečně nezabýval souladem stavby s územním plánem. Jestliže jsou stavby rodinných domů v ploše pro individuální rekreaci s hlavním účelem využití „stavby pro rodinnou rekreaci“ jen podmíněně přípustné, je nezbytné odůvodnit, proč je stavba rodinného domu přípustná v tomto případě. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 13. 6. 2018, č. j. 3 As 112/2016-37, č. 3771/2018 Sb. NSS, má být podmíněná přípustnost stavby vždy posouzena správním orgánem, což se nestalo. Dále žalobkyně namítá, že se žalovaný nezabýval vymezením pojmů „rodinný dům“ a „stavba pro rodinnou rekreaci“, které představují samostatné kategorie budov definované vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Přestože by se stavby rodinných domů a pro rodinnou rekreaci mohly jevit po stavebně technické stránce podobné, není tomu tak. Jelikož je stavba rodinného domu jen podmíněně přípustná, jsou na její umístění kladeny větší nároky s ohledem na dopady do území rodinné rekreace. Podle žalobkyně nadřízený orgán rezignoval na zjištění skutkového stavu, pokud pouze s odkazem na údaje katastru nemovitostí konstatoval, že se ve vzdálenosti cca 80 m a 100 m nachází další rodinné domy. Tyto rodinné domy jsou dle žalobkyně charakterem a velikostí pozemků odlišné. Závazné stanovisko se nezabývá tím, jak tyto „externality“ v území vznikly a zda povolením sporné stavby nedojde k postupné změně charakteru lokality z rodinné rekreace na plochu bydlení. Dále žalobkyně namítá, že ačkoli má mít samotný rodinný dům zastavěnou plochu 63 m², navazuje na něj nezastřešená terasa o rozloze 23 m², a celková zastavěná plocha tak činí 86 m². Stavba rodinného domu s terasou

tak i svou rozlohou vybočuje z limitů stanovených pro hlavní využití dle územního plánu, podle nichž je plocha staveb pro rodinnou rekreaci omezena na 80 m².

5. Žalobkyně dále namítá rozpor záměru s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť přístupová komunikace je široká jen cca 4 m. Navíc se jedná o nezpevněnou neasfaltovou vyježděnou polní cestu. Nesprávný je také závěr žalovaného o přístupnosti po asfaltové komunikaci ve vzdálenosti 50 m od sporné stavby, neboť hranice sporné stavby je dle projektu od spodní hranice pozemku vzdálena přes 51 m.
6. Žalobkyně dále brojí proti řešení likvidace splaškové vody bezodtokovou jímkou o objemu 5 m³. Je nutné předpokládat užívání stavby tří až čtyřčlennou rodinou, neboť počet osob nemůže být závazně regulován. Pokud má běžná tříčlenná rodina průměrnou spotřebu vody 90 m³/rok, musel by být odvoz splašků prováděn 18 x ročně. Ačkoliv je pozemek z jedné strany přístupný z asfaltové komunikace, jímka bude přístupná po cestě neasfaltové. Dosah fekálních vozů je okolo 30 m, přičemž asfaltová silnice bude od jímky vzdálena cca 60 m, zatímco od neasfaltové cesty cca 12 m. Zatížení způsobené tím, že po neasfaltové cestě podléhající přírodním vlivům bude každých 20 dní projíždět 13t fekální vůz, povede k devastaci cesty pro sousední stavby. V horším případě stavebník zanedbá svou povinnost a začne vypouštět splašky do zahrady, čímž ohrozí vodu čerpanou ze studní. Provozem fekálního vozu dojde i k narušení klidného prostředí v okolní chaty hlukem a zápachem.
7. Žalobkyně nesouhlasila se závěrem žalovaného, že dojde pouze k přiměřenému navýšení odběru vody. Spotřeba vody se spornou stavbou s ohledem na trvalé osídlení a způsob využití významně zvýší. Voda má být čerpána ze studny, nicméně v místě je kritická hydrologická situace a nelze očekávat zlepšení. Umístění rodinného domu je dle územního plánu podmíněně přípustné, a mělo tedy dojít k přísnějšímu přezkumu. Jeho umístění by mělo být výjimkou při minimálním zatížení okolí. Nevyžádání hydrologického posudku ohrožuje vlastníky okolních nemovitostí a oblast jako takovou.
8. Žalobkyně též namítla obtěžování imisemi. Uvádí, že parametry sporné stavby považuje s ohledem na charakter lokality za nepřijatelné. Sporná stavba bude o více než 4 m vyšší než stávající zástavba, čímž dojde k zásadnímu narušení výhledu. Sporná stavba tím vybočuje z urbanistické koncepce lokality, která je navržena tak, aby vytvářela maximální klid, výhled do zeleně a soukromí. Okna budou situována směrem k zahradě žalobkyně, čímž naruší užívání její odpočinkové zóny. Za spornou stavbou se rozprostírá terasa nad úrovní terénu. Tepelné čerpadlo umístěné bezprostředně u hranice pozemku, které je v kombinaci s elektrickým podlahovým přímotopem jediným zdrojem tepla, bude narušovat klidné rekreační prostředí konstantním hlukem, což žalovaný nevypořádal. Podle žalobkyně tak vzniknou spornou stavbou nové extrémní přímé imise pohledem, hlukem, zápachem a narušením dopravní infrastruktury. Umístěním stavby by došlo ke zhoršení stávajícího stavu a znehodnocení pozemků žalobkyně, k němuž měly správní orgány přihlížet.
9. Žalobkyně dále uvádí, že sporná stavba bude zasahovat do 120 let starého ořechu, který vyrůstá z jejího pozemku, přičemž napadené ani prvostupňové rozhodnutí neřeší, jak se s tím stavebník vypořádá.

Doplnění žaloby

10. Žalobkyně v podání ze dne 23. 3. 2023 doplnila, že jí bylo upřeno právo seznámit se s poklady pro vydání rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu. Obecné sdělení o možnosti nahlížet do podkladů není dostatečné. Nemohla se tak vyjádřit k námitkám F. K.,

stanoviskům Městského úřadu Kutná Hora, Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, distributorů služeb či obce X.

11. Dále namítla, že se žalovaný nevypořádal s námitkami absence zpevněné komunikace končící nejdále 50 m od sporné stavby, úbytku vody v sousedních studních, nepřezkoumatelnosti společného povolení, pokud jde o vypořádání námitky neohleduplnosti a nezákonných imisí, a nezabýval se imisemi ve vztahu k ořešáku a obtěžování pohledem. Žalovaný se také nezabýval námitkou nesouladu s územním plánem, podle něhož má být zástavba maximálně přízemní s obytným podkrovím. Podle žalobkyně se jedná o stavbu se dvěma nadzemními podlažími, neboť prostor nad 1. NP není z větší části pod šikmou střechou. I z tohoto důvodu sporná stavba, která je o více než 4 metry vyšší než původní, zasáhne do kvality prostředí sloužícího k rekreaci žalobkyně, naruší charakter lokality a zvýšenými rozhledovými poměry nepřiměřeně naruší soukromí žalobkyně.

Vyjádření žalovaného

12. Žalovaný navrhl, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta. Zdůraznil, že sporná stavba splňuje požadavky stavebních předpisů. Z koordinační situace je zjevné splnění odstupových vzdáleností od sousedních staveb podle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vlastník pozemku nemá právo, aby poměry v místě zůstaly zcela nezměněny. Protože odvolání směřovalo proti závaznému stanovisku Městského úřadu Kutná Hora, Odboru regionálního rozvoje a územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) ze dne 20. 6. 2022, žalovaný je postoupil Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „nadřízený orgán územního plánování“), který je potvrdil. Orgán územního plánování se zabýval souladem s územně plánovací dokumentací. Opomněl sice zmínit změnu č. 1 územního plánu X, regulativy však uvedl správně. Funkční využití plochy rekreace individuálně připouští rodinné domy, záměr splňuje regulativy zastavenosti i velikosti pozemku. Z katastru nemovitostí vyplývá, že se v lokalitě nachází ve vzdálenosti cca 80 m od sporné stavby minimálně dva rodinné domy a ve vzdálenosti cca 100 m minimálně tři.
13. K námitce negativního vlivu na pohodu bydlení žalovaný odkázal na rozsudek NSS ze dne 4. 3. 2015, č. j. 6 As 72/2014-88, a rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. 9. 2016, č. j. 46 A 78/2014-104. Za předpokladu dodržení odstupových vzdáleností by nemělo dojít k imisím, které by omezovaly obvyklé užívání sousedních pozemků. Zhoršení výhledu žalobkyně nepodpořila žádným důkazem, na zachování stávajícího výhledu navíc není právní nárok. K námitce snížení využitelnosti zahrady odkázal na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 8. 2. 2022, č. j. 43 A 118/2018-99.
14. S odkazem na § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. žalovaný uvedl, že pro příjezd integrovaného záchranného systému a fekálního vozu není stavební úřad oprávněn požadovat existenci asfaltové komunikace až ke stavebnímu pozemku. K námitce hlučnosti tepelného čerpadla odkázal na závazné stanovisko krajské hygienické stanice, jehož závěry žalobkyně nenapadla. K požadavku na hydrologický posudek uvedl, že sporná stavba bude zásobována ze studny stavebníka. Hydrogeologický posudek je podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), potřebný, má-li se budovat nový vodní zdroj, nebo se řeší vypouštění odpadní a dešťové vody. Sporná stavba nevyžaduje hydrogeologický posudek. Stavba bude užívána dvěma osobami s maximální hodinovou spotřebou vody 15 l. Navýšení spotřeby je přiměřené.

15. Dendrologické posudky jsou požadovány pro významné aleje, památné stromy, dřeviny na významných veřejných prostranstvích apod. Z projektové dokumentace neplyne, že by mělo dojít k poškození stromu. Závazné stanovisko Městského úřadu Kutná Hora, Odboru životního prostředí, neobsahuje připomínky. Žalobkyně poškození stromu nijak nezduvodnila. Podle § 1127 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) lze požadovat ořezání větví přesahujících na pozemek souseda.

Druhé doplnění žaloby

16. Žalobkyně v doplnění žaloby ze dne 11. 4. 2023 zdůraznila, že v prvostupňovém řízení jí stavební úřad podle § 36 odst. 3 správního řádu neseznámil s podklady pro rozhodnutí. Žalovaný ji sice poučil podle § 36 odst. 3 správního řádu, její včasné vyjádření však zcela pominul.

Sdělení žalobkyně k aktuální situaci

17. Žalobkyně doplnila, že jí bylo doručeno oznámení o zahájení společného řízení ze dne 24. 4. 2024, z něhož vyplývá, že vodoprávní úřad vede na základě žádosti L. V., na níž byl převeden pozemek stavebníkem, řízení o vydání povolení k odběru podzemních vod podle § 8 odst. 1 písm. b) vodního zákona a o vydání společného povolení ke zřízení vodního díla „*domovní vrtaná studna vč. vodovodní a elektro přípojky na pozemku dle KN parc. č. XB v katastrálním území X*“. Podzemní voda ze studny má sloužit k rekreačnímu zásobování a závlaze zahrady. Aktuální vodoprávní řízení dle žalobkyně dokazuje, že stavební úřad nezjistil skutkový stav věci a vzal za své tvrzení stavebníka, že stávající vodní zdroj je postačující. Žalobkyně odkázala na odborné vyjádření hydrogeoložky Mgr. Hany Tůmové, které přiložila k opětovné žádosti o přiznání odkladného účinku. Z něj dle žalobkyně vyplývá, že zdroje podzemních vod v lokalitě, v níž jsou studny jediným zdrojem pitné i užitkové vody, jsou velmi vytěžované a zřizování nových vodních zdrojů není vhodné s ohledem na možné negativní ovlivnění zdrojů stávajících. Současně je tím dle žalobkyně vyvrácena úvaha Krajského soudu v Praze v odst. 17 usnesení ze dne 5. 1. 2024, č. j. 41 A 18/2023-92, o zamítnutí návrhu na přiznání odkladného účinku, že sporná stavba nepočítá s výstavbou nového vodního zdroje.

Podstatný obsah správního spisu

18. Dne 8. 8. 2022 stavebník podal u stavebního úřadu žádost o vydání společného povolení pro spornou stavbu. Uvedl, že zastavěná plocha rodinného domu činí 63 m² (86 m² včetně terasy) a výška 7,8 m nad přilehlým terénem.
19. Z dokumentace pro společné povolení vyplývá, že sporná stavba má být umístěna v chatové oblasti na kopci v meandru řeky Sázavy (výkres č. C1 „*Situace širších vztahů*“). Odstup sporné stavby od pozemku žalobkyně p. č. XE činí dle výkresu č. C2 „*Katastrální situační výkres*“ 3,93 m (3,14 m od objektu jímky, viz výkres č. D.1.4.1). Dle výkresu č. C.3 „*Koordinační situace*“ se chata žalobkyně č. ev. 41 nachází ve vzdálenosti 25,41 m od sporné stavby (vnější jednotky tepelného čerpadla). Příjezd na pozemek je vyznačen po místní zpevněné komunikaci na pozemku p. č. XC o šířce cca 4 m. Stavba rodinného domu je navržena převážně na půdorysu původní chaty, která bude odstraněna (dle souhrnné technické zprávy se jedná o stavbu 7 x 7,6 m s výškou cca 3,5 m s pultovou střechou ve špatném technickém stavu). Součástí záměru je novostavba rodinného domu, jímka, zpevněné plochy, venkovní

rozvody vody, kanalizace do jímky a venkovní domovní rozvody elektro (viz technická zpráva). Rodinný dům má obdélníkový půdorys 8,3 m x 7,3 m a výšku hřebene cca 7,8 m od upraveného terénu (7,34 m od úrovně 1. NP). Střecha je sedlová se sklonem 40°. Celková plocha pozemků p. č. XB a st. XA je 1142 m², zastavěná plocha rodinného domu je 63 m², zastavěné a zpevněné plochy činí celkem 137 m² (viz souhrnná technická zpráva). Z výkresu č. D1.1.1.5 „Řez A“ je patrné, že sporná stavba je nepodsklepená, nad 1. NP (mírně nad upraveným terénem) je obytné podkroví se zkoseným stropem daným konstrukcí krovu sedlové střechy (se světlou výškou 2 300 mm v nejvyšší části, nejméně 1 200 mm), nad ním se nachází půda pod hřebenem střechy. Podle souhrnné technické zprávy má sporná stavba jednu bytovou jednotku a užitnou plochu 88 m². V místě stavby se nenachází vzrostlé stromy nebo keře, kácení dřevin se nepředpokládá. Vjezd má být zajištěn ze stávající místní komunikace. Zásobování vodou bude ze stávající studny na pozemku stavebníka, předpokládaná spotřeba vody na jednoho obyvatele je 36 m³/rok, v případě obývání dvěma osobami 72 m³ na rodinný dům, denní potřeba vody maximálně 15 l za hodinu. Odkanalizování bude provedeno do nepropustné jímky 5 m³. Vytápění je dle technické zprávy navrženo pomocí tepelného čerpadla vzduch – vzduch v kombinaci s přímotopným elektrickým podlahovým topením, k vytápění lze dále využít krbová kamna. V souhrnné technické zprávě je v části B.2.11 „Ochrana před negativními účinky vnějšího prostředí“ uvedeno, že vytápění i chlazení sporné stavby je navrženo pomocí dvou tepelných čerpadel vzduch – vzduch LG Deluxe Smart Inverter D09RN.NSB. Dle technického listu výrobce je akustický tlak venkovní jednotky 1 m od zdroje hluku maximálně 48 dB (A). Souhrnná technická zpráva obsahuje výpočet pro venkovní chráněný prostor stavby č. ev. XD (2 m před částí obvodového pláště) podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“). Hlukové zatížení bylo vypočteno jako menší než limit 35 dB, a to 21 dB (3 dB) pro venkovní chráněný prostor stavby č. ev. XD.

20. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje v souhlasném závazném stanovisku ze dne 21. 6. 2022 uvedla, že tepelné čerpadlo LG Deluxe Smart Inverter D09RN.NSB umístěné na severovýchodní straně objektu je zdrojem hluku LpA 1 m = 48 dB. Ve směru šíření hluku jsou pozemky p. č. XE (ovocný sad) a p. č. st. XF se stavbou pro rodinou rekreaci č. ev. XD, které nejsou chráněným prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně veřejného zdraví“) a vyhodnocení hluku se k nim neprovádí.
21. Obecní úřad X vydal dne 27. 7. 2024 souhlasné stanovisko k připojení sporné stavby na místní komunikaci na pozemku p. č. XC, které podepsala místostarostka obce.
22. Orgán územního plánování v souhlasném závazném stanovisku ze dne 20. 6. 2022 uvedl, že sporná stavba není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, územním plánem obce X, s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona ani s územně analytickými podklady. Vyšel z toho, že jde o stavbu přízemního rodinného domu s využitelným podkrovím a sedlovou střechou se zastavěnou plochou 63 m² a zpevněnými plochami 74 m², součástí pozemku je též stávající kolna cca 40 m², celková rozloha řešeného území je 1142 m². Sporná stavba je navržena v zastavěném území s funkčním využitím „plochy rekreace – individuální“, kde je podmíněně přípustná realizace rodinných domů. Podmínky prostorového uspořádání stanoví maximálně přízemní zástavbu s obytným podkrovím, zastavěnost pozemku max. 25 % a minimální velikost pozemku u nově vzniklých staveb 800 m².

23. Orgán ochrany životního prostředí ve vyjádření ze dne 22. 6. 2022 uvedl, že sporná stavba bude zásobována vodou ze stávající domovní studně a odpadní vody budou svedeny do nepropustné jímky na vyvážení. Upozornil na povinnost likvidovat odpadní vody podle vodního zákona a dochovávat doklady o vyvážení jímky. Z pohledu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, neměl připomínky. V souhlasném závazném stanovisku ze dne 19. 7. 2020 jakožto orgán ochrany ovzduší stanovil podmínku před užíváním stavby vyžádat závazné stanovisko s uvedením bližší specifikace krbových kamen.
24. Dne 16. 8. 2022 stavební úřad oznámením datovaným dnem 15. 8. 2022 oznámil účastníkům řízení zahájení společného řízení o povolení sporné stavby. V něm uvedl technický popis sporné stavby, informoval účastníky, že podle § 94m stavebního zákona upouští od ústního jednání a poučil účastníky řízení o možnosti ve stanovené lhůtě 15 dnů podat námitky a nahlížet do podkladů rozhodnutí v sídle stavebního úřadu.
25. Dne 1. 9. 2022 žalobkyně podala námitky proti sporné stavbě. Uvedla, že vlastní pozemky st. XF a p. č. XE. Popsala, že stavebník zdědil pozemek po prarodičích a donedávna jej užíval sporadicky. Původně chtěl původní chatu zbourat a postavit stejnou, s čímž by souhlasila, následně však záměr změnil. Žalobkyně mu nabízela odkup pozemku, aby si vybral jinou lokalitu, stavebník namísto toho požádal o společné povolení. Sporná stavba dle žalobkyně v rozporu s § 76 odst. 2 stavebního zákona není šetrná k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Stavba rodinného domu je podle územního plánu pouze podmíněně přípustná, a musí tedy zachovávat ráz lokality. Výška navržené stavby je v rozporu s urbanistickým řešením lokality. Žalobkyně se *a priori* nebrání umístění rodinného domu, například s bungalovem s okny obytných místností otočených na jihovýchod (tj. k veřejné komunikaci) by patrně souhlasila, stavebník však nenavrhl žádnou alternativu. Žalobkyně se domnívá, že územní plán při stanovení podmínky minimální velikosti pozemku, jež má bránit zahušťování zástavby, předpokládal pozemky zhruba čtvercového tvaru. Podlouhlý pozemek není pro výstavbu vhodný. Pokud by územní plán zamýšlel v lokalitě akceptovat výstavbu rodinných domů, nevymezil by v ní plochu pro individuální rekreaci. Takto je narušeno legitimní očekávání vlastníků rekreačních objektů, že nedojde k žádné nové výstavbě. Stavba nerespektuje zájem žalobkyně. Žalobkyně namítla rozpor stavby s § 90 odst. 1 stavebního zákona a § 20 odst. 1, § 23 odst. 4, § 25 odst. 1, § 25 odst. 5 a 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Sporná stavba neodpovídá charakteru zástavby. Všechny stávající rekreační domy jsou umístěny tak, aby byla zachována maximální míra soukromí, odstupu, osvětlení a výhledu. V bezprostředním okolí nestojí žádný rodinný dům, dojde tedy k narušení urbanistické a architektonické hodnoty stávající chatové zástavby. Umístěním stavby dojde vzhledem k její výšce k omezení výhledových poměrů do okolí, zejména jihozápadním směrem k řece Sázavě, což považuje žalobkyně za největší pohledovou hodnotu. Směrem k její zahradě budou navíc obytné místnosti s okny. Žalobkyně navrhla otočení dispozice, na to však stavebník nereagoval. Pohodu bydlení žalobkyně bude dále narušovat hluk z provozu tepelného čerpadla. Dále uvedla, že se trvalým užíváním stavby zhorší hydrologické podmínky a může hrozit úbytek vody ve studních všech sousedů, proto navrhla doplnit spis o hydrogeologický posudek, který by jednoznačně vyloučil narušení hydrologických poměrů v lokalitě. Dodala, že střecha sporné stavby pravděpodobně bude zasahovat do 120 let starého ořešáku na jejím pozemku a nelze vyloučit, že může být provedením stavby poškozen. Spisový materiál by měl být doplněn o dendrologický posudek, který jednoznačně vyloučí vliv na jeho růstové podmínky a životaschopnost. Dále namítla, že narušení hydrologické situace, výhledové pohody žalobkyně a rušení hlukem

z provozu čerpadla představuje nezákonné imise dle § 1013 občanského zákoníku, neboť stavba vybočuje z rekreačního charakteru a architektonického a urbanistického rámce lokality.

26. Dne 29. 8. 2022 soused F. K. podal námitky proti sporné stavbě s tím, že dojde ke zhoršení kvality a není splněna podmínka asfaltové silnice pro vjezd záchranných složek.
27. Dne 7. 10. 2022 stavební úřad vydal společné povolení datované dnem 6. 10. 2022. K námitkám žalobkyně uvedl, že neshledal namítaný rozpor s § 76 odst. 2 ani § 90 odst. 1 stavebního zákona. Dle projektové dokumentace je sporná stavba v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména s požadavky na využívání území. Součástí dokladové části je též závazné stanovisko orgánu územního plánování, který potvrdil soulad záměru s územním plánem i s cíli a úkoly územního plánování, a souhlasné stanovisko obce, která územní plán vydala. Stavba rodinného domu o ploše 63 m² s obytným podkrovím je v souladu s funkčním využitím, neboť v ploše rekreace – individuální je umístění rodinných domů podmíněně přípustné, i s prostorovými a výškovými regulativy (maximálně přízemní zástavba s obytným podkrovím, zastavěnost max. 25 %, minimální velikost pozemku 800 m²). Stavební úřad se neztotožnil s tvrzeními, že by došlo ke zhoršení kvality prostředí, urbanistické či architektonické hodnoty zástavby či podstatné změně denního osvětlení a oslunění. Poukázal na to, že nejbližší okolní zástavba, včetně chaty žalobkyně, je též přízemní s obytným podkrovím. K narušení charakteru lokality nedojde a změna výhledu bude přiměřená charakteru zástavby. Pokud jde o zdroj hluku z čerpadla, poukázal na stanovisko krajské hygienické stanice, podle nějž se v případě sadu a staveb pro rodinou rekreaci vyhodnocení hluku podle § 30 zákona o ochraně veřejného zdraví neprovádí. K požadavku na doplnění hydrologického posudku uvedl, že zásobování vodou bude ze stávající studny, na kterou byla napojena dosavadní stavba pro rodinnou rekreaci. Dle projektové dokumentace bude sporná stavba užívána dvěma osobami a maximální hodinová spotřeba bude 15 litrů. Dojde k přiměřenému navýšení odběru, v jehož rámci se hydrogeologický posudek nevyžaduje, ten by bylo třeba předložit v případě realizace nové studny. Požadavek na doplnění spisu o hydrologický a dendrologický posudek by byl v rozporu s § 6 odst. 2 správního řádu. Zdůraznil, že se jedná o jednoduchou stavbu rodinného domu. Uzavřel, že sporná stavba je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu. Poukázal též na to, že dle judikatury správních soudů si nikdo nemůže činit nárok na neměnný stav okolní zástavby. Přiměřené zatížení v důsledku nové stavby lze dle stavebního úřadu po vlastnících spravedlivě požadovat.
28. Dne 26. 10. 2022 žalobkyně podala odvolání proti společnému povolení. Namítala porušení § 36 odst. 3 správního řádu a nepřezkoumatelnost společného povolení. Namítala, že se stavební úřad nevypořádal její námitkou porušení § 76 odst. 2 stavebního zákona a nezákonných imisí. Setrvala na svých námitkách, že sporná stavba je v rozporu s § 76 odst. 2 a § 90 odst. 1 stavebního zákona a s požadavky na zachování kvality prostředí a nenarušování urbanistické a architektonické hodnoty zástavby. Stavební úřad se nezabýval tím, že záměr má být umístěn do plochy rekreace, která není primárně určena k výstavbě rodinných domů, a je tak třeba hodnotit, zda nebude narušen ráz lokality. To, že záměr není v rozporu s právními předpisy a nenarušuje objektivní limity stanovené veřejnoprávními předpisy, nevylučuje, že může dojít ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území vzhledem k účelu lokality. Podle žalobkyně změna výhledových poměrů a celoroční užívání stavby představují takový zásah. I když jsou okolní chaty přízemní stavby s obytným podkrovím, jsou jinak výškově řešeny a jejich umístění má ve vztahu k charakteru zástavby a výhledu

jiné důsledky. Poukazuje na to, že sama při rekonstrukci své chaty před 25 lety zachovala její výšku po dohodě s prarodiči stavebníka a učinila opatření pro dosažení soukromí. Spornou stavbu rodinného domu nebude možné vzhledem k její výšce nijak odstínit. Stavební úřad měl určit, jaká míra obtěžování nepřekračuje přiměřené poměry v dané lokalitě, a posoudit, zda ji imise způsobené stavbou nepřekročí, zejména ve vztahu k zastínění výhledu, hluku z čerpadla, obtěžování pohledem, narušení hydrologických poměrů a stromů, což neučinil. Žalobkyně je přesvědčena, že sporná stavba způsobí imise, které jsou nepřiměřené poměrům.

29. Žalovaný podle § 149 odst. 7 správního řádu předal odvolání nadřízenému orgánu územního plánování k přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování, který je dne 21. 12. 2022 potvrdil. Pokud jde o soulad s územním plánem, konstatoval, že sporná stavba je navržena v zastavěném území s funkčním využitím „*plochy rekreace individuální*“, v níž je podmíněně přípustná realizace rodinných domů a změny staveb pro rodinou rekreaci na ně. Podmínky prostorového uspořádání stanoví maximálně přízemní zástavbu s obytným podkrovím, maximální zastavěnost 25 % a velikost pozemku u nově vzniklých staveb minimálně 800 m². Regulativy prostorových poměrů a výšky záměr dle projektové dokumentace splňuje. Záměr je přízemní stavba s obytným podkrovím, zastavěnost pozemků o výměře 1 142 m² spornou stavbou je 63 m², tedy 5,5 %. S odkazem na § 43 stavebního zákona doplnil, že územní plán v souvislostech a podrobnostech obce zpřesňuje a rozvíjí úkoly územního plánování a stanoví mimo jiné základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot a jeho plošného a prostorového uspořádání. Vzhledem k tomu, že v dané funkční ploše lze umisťovat stavby rodinných domů a záměr splňuje regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby pro danou plochu, nadřízený orgán závazné stanovisko potvrdil.
30. Dne 28. 12. 2022 zaslal žalovaný účastníkům řízení na vědomí potvrzující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 21. 12. 2022 a poučil je dle § 36 odst. 3 správního řádu o možnosti vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí.
31. Žalobkyně ve vyjádření ze dne 13. 1. 2023 uvedla, že považuje potvrzení závazného stanoviska za nepřezkoumatelné, nezákonné a nesprávné. Umístění záměru není v souladu s § 22 odst. 2 a § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť komunikace na pozemku p. č. XC má šířku pouze cca 4 m, není souvisle zpevněna a není vhodná pro vjezd hasičského záchranného sboru. Trvala na tom, že nejsou splněna kritéria podmíněné přípustnosti výstavby rodinného domu, neboť celoroční bydlení na pozemcích stavebníka není slučitelné s vymezením lokality jako plochy pro rekreaci (ohroží rekreační aktivity v důsledku úbytku vody). Namítla také, že do zastavěné plochy je třeba zahrnout terasu, a zastavěná plocha pozemku je tak 86 m². Zopakovala požadavek na doplnění spisu o hydrologický a dendrologický posudek, uvedla, že omezením výhledových poměrů záměr zasahuje do krajinného rázu, a žádala doplnění stanoviska nadřízeného orgánu ochrany přírody. Dále namítla, že výrok rozhodnutí není v souladu s § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. a opakovaně namítla nepřezkoumatelnost společného povolení.

Dne 27. 1. 2023 žalovaný vydal napadené rozhodnutí. Poukázal na to, že závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrdil nadřízený orgán územního plánování a z katastru nemovitostí lze vyčíst, že cca 80 m od nemovitosti žalobkyně se nacházejí minimálně dva rodinné domy a ve vzdálenosti cca 100 m od nemovitosti žalobkyně se nachází další minimálně tři rodinné domy. K námitce rozporu s § 76 odst. 2 a § 90 odst. 1 stavebního zákona odkázal na závěry stavebního úřadu, podle nějž sporná stavba není v rozporu s § 76

odst. 2 stavebního zákona a splňuje požadavky právních předpisů. Z koordinační situace je zřejmé, že odstupové vzdálenosti od pozemku žalobkyně jsou v souladu s § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. K požadavku na šetrnost k zájmům souseda odkázal na rozsudek Krajského soudu v Praze dne 18. 12. 2020, č. j. 43 A 35/2019-115, podle nějž nelze dovodit povinnost stavebníka upravit stavbu podle požadavků souseda nad rámec zákonných požadavků. Vlastník pozemku nemá právo, aby poměry v místě zůstaly zcela nezměněny, přičemž funkční využití dané plochy umožňuje výstavby rodinných domů. K námitce negativního vlivu na pohodu bydlení odkázal na rozsudky NSS ze dne 4. 3. 2015, č. j. 6 As 72/2014-88, a Krajského soudu v Praze ze dne 6. 9. 2016, č. j. 46 A 78/2014-104. Při dodržení odstupových vzdáleností by nemělo dojít ke vzniku imisí takového rozsahu, aby omezovaly obvyklé užívání sousedních pozemků. Změna výhledových poměrů není dle žalovaného relevantní, neboť dle rozsudku NSS ze dne 25. 4. 2019, č. j. 5 As 166/2018-67, neexistuje právo na zachování stávajícího výhledu. K námitce snížení využitelnosti zahrady žalobkyně odkázal na závěry rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 8. 2. 2022, č. j. 43 A 118/2018-99, dle kterých se ochrana proti obtěžování pohledem poskytuje jen v mimořádných případech. K otázce hlučnosti tepelného čerpadla odkázal na souhlasné závazné stanovisko krajské hygienické stanice s tím, že žalobkyně své tvrzení o rušení tepelným čerpadlem blíže nezdůvodnila. K požadavku na doplnění hydrogeologického posudku žalovaný uvedl, že sporná stavba bude zásobována ze stávající studny. Podle vodního zákona se hydrogeologický posudek provádí, pokud je třeba budovat nový vodní zdroj nebo řešit vypouštění odpadní a dešťové vody do podzemních vod, což není tento případ. Podle projektové dokumentace bude sporná stavba užívána dvěma osobami a maximální hodinová spotřeba vody bude 15 l, dojde tak k přiměřenému navýšení odběru. K požadavku na dendrologický posudek uvedl, že ty jsou požadovány pro významné aleje, památné stromy, dřeviny na významných veřejných prostranstvích apod. Z projektové dokumentace neplyne, že by mělo dojít k poškození stromu, přičemž orgán ochrany životního prostředí se záměrem souhlasil. Žalobkyně obávané poškození stromu nepopsala. Doplnil, že podle § 1127 občanského zákoníku má soused právo ořezat větve zasahující na jeho pozemek. Důvodnou shledal námitku chybějícího plánu kontrolních prohlídek sporné stavby, a proto ve výrokové části společného povolení doplnil podmínku č. 5, do které stanovil jednotlivé fáze výstavby, které je stavebník povinen ohlásit v dostatečném předstihu stavebnímu úřadu.

Posouzení žaloby

32. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Soud přezkoumal napadená rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházejí ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Soud rozhodl ve věci samé bez nařízení ústního jednání, neboť účastníci řízení s tímto postupem nevyjádřili ve lhůtě stanovené soudem nesouhlas (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Soud dospěl k závěru, že podaná žaloba není důvodná.

K soudnímu přezkumu napadeného rozhodnutí

33. Vzhledem k povaze některých žalobních námitek soud úvodem připomíná, že posláním správního soudnictví je podle § 2 s. ř. s. ochrana veřejných subjektivních práv, nikoliv objektivní zákonnosti. Jak vysvětlil rozšířený senát NSS v odst. 34 usnesení ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS, „soudní řád správní je svojí povahou

„obránnou“ normou. Není normou „kontrolní“, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoli úkonu veřejné správy. Má pouze zajistit poskytování právní ochrany v případech, kdy veřejná správa vstupuje do právní sféry fyzických nebo právnických osob. Hraničním kritériem pro žalobní legitimaci je právě tvrzený zásah do veřejných subjektivních práv. Nikoliv veškerá činnost (případně veškeré pochybení) veřejné správy je podrobena soudní kontrole ze strany fyzických a právnických osob, ale pouze ta, kdy činnost správy přesáhne do jejich veřejných subjektivních práv.“ Žalobkyně je proto oprávněna vznášet námitky k ochraně veřejného zájmu a objektivní zákonnosti, pouze pokud se protínají s její právní sférou (srov. odst. 41 usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, č. 3903/2019 Sb. NSS). Podat žalobu ve veřejném zájmu umožňuje soudní řád správní pouze zákonem stanoveným subjektům, mezi nimiž žalobkyně není (srov. např. rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, bod 18).

34. Aktivní žalobní legitimace v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu je dána, pokud s ohledem na tvrzení žalobce nelze konstatovat, že k zásahu do jeho právní sféry v žádném případě dojít nemohlo (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS, bod 38). Aktivní věcná legitimace se týká pravdivosti tvrzení o dotčení na právech a určuje, zda je žaloba důvodná. Pouze ve spojení s dotčením právní sféry žalobce může porušení objektivního práva zakládat důvodnost žaloby (viz rozsudek NSS ze dne 11. 10. 2023, č. j. 2 As 220/2022-45).
35. Dále je třeba připomenout, že ve společném územním a stavebním řízení ve smyslu § 94j stavebního zákona je rozsah námitek vlastníka sousední nemovitosti [účastníka řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona] vymezen v § 94n odst. 3 stavebního zákona.
36. Podle § 94n odst. 3 věty prvním druhé a páté stavebního zákona *osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec uplatňuje ve společném územním a stavebním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. (...) Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.*
37. Účastník řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona je tedy oprávněn k podání jen takových námitek, které jsou spojeny s přímým dotčením na právech zakládajících jeho účastenství (k tomu srov. obdobně např. rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2008, č. j. 1 As 80/2008-68, č. 1787/2009 Sb. NSS). Vzhledem k § 94n odst. 3 stavebního zákona a § 65 odst. 1 s. ř. s. žalobce nemůže v žalobě úspěšně vznášet námitky proti závěrům a postupu správních orgánů, které se netýkají jeho právní sféry (přiměřeně viz např. rozsudek NSS ze dne 17. 2. 2023, č. j. 5 As 31/2021-26).
38. S ohledem na výše uvedené se soud věcně nezabýval námitkou opomenutí některých vlastníků sousedních nemovitostí (F. K. a blíže neurčených vlastníků „protilehlých pozemků“) jako účastníků společného řízení, neboť se mýjí s právní sférou žalobkyně. Případné pochybení by se totiž dotýkalo pouze opomenutých účastníků (vlastníků sousedních nemovitostí). Žalobkyně je oprávněna hájit pouze svá práva. Žalobkyně byla mezi účastníky řízení od počátku zahrnuta, což nikterak nezpochybňuje a vyplývá to též z obsahu správního spisu. Toliko na okraj soud poznamenává, že z obsahu správního spisu i obsahu prvostupňového a napadeného rozhodnutí vyplývá, že správní orgány F. K. považovaly za účastníka společného řízení (stejně jako žalobkyně je uváděn mezi účastníky,

bylo mu doručeno oznámení o zahájení řízení, stavební úřad se věcně zabýval jeho námitkami a doručil mu prvostupňové rozhodnutí, tento účastník však odvolání nepodal).

39. Dále je třeba uvést, že námitkami ryze soukromoprávního charakteru, které směřují k ochraně vlastnického práva žalobkyně k jejím nemovitým věcem (§ 94n odst. 3 stavebního zákona), se může správní orgán zabývat pouze tehdy, jestliže byly v řízení uplatněny v souladu s § 94m odst. 3 stavebního zákona. V situaci, kdy žalobkyně určité soukromoprávní námitky v řízení před správním orgánem I. stupně ve lhůtě k tomu stanovené v oznámení o zahájení řízení neuplatnila, nemohl správní orgán I. stupně posuzovat, zda se stavba nepřiměřeným způsobem dotkne vlastnického práva žalobkyně. To je případ námítky imisí hluku a zápachu spojených s vývozem jímky sporného rodinného domu a zhoršení příjezdové cesty k pozemkům žalobkyně. Skutečnost, že žalobkyně včas neuplatnila soukromoprávní námitku založenou na tzv. imisích, nemůže být zhojena ani v žalobě. Rozšířený senát NSS v usnesení ze dne 26. 8. 2008, č. j. 7 Afs 54/2007-62, č. 1742/2009 Sb. NSS, dovodil, že v řízení o žalobě je možné uplatnit i ty námitky, které nebyly uplatněny v řízení před správními orgány, čemuž nebrání ani zavedení koncentrace ve správním řízení. Toto pravidlo ovšem nelze vztáhnout na žalobní bod poukazující na nezákonnost napadeného rozhodnutí vycházející z okolností, jimiž by se mohl správní orgán zabývat pouze tehdy, pokud by byly ve správním řízení namítány. To je právě případ soukromoprávních námitek v řízeních dle stavebního zákona. Žalobkyně měla procesní prostor vnést otázku ochrany jejího vlastnického práva před imisemi do řízení před správním orgánem I. stupně ve lhůtě pro podání námitek, o níž byla v oznámení o zahájení řízení řádně poučena (§ 94m odst. 3 stavebního zákona). Pak by se tento aspekt stal součástí posuzování zákonnosti správního rozhodnutí. Této procesní příležitosti však ve vztahu k některým soukromoprávním námitkám nevyužila. I pokud by tyto námitky uplatnila ve správním řízení později, žalovaný by k nim podle § 82 odst. 4 správního řádu nemohl přihlížet. Napadené rozhodnutí tedy nemůže být nezákonné z tohoto důvodu, že se nezabývalo přiměřeností zásahu do práv žalobkyně imisemi hluku a zápachu spojených s vývozem jímky a zhoršení příjezdové cesty k pozemkům žalobkyně, jestliže správní orgány nebyly povinny ve vztahu k žalobkyni tento aspekt zohlednit. Námitkami imisí, které žalobkyně v rámci koncentrace správního řízení neuplatnila, ač tak mohla učinit, se nemůže soud věcně zabývat.

Přezkoumatelnost rozhodnutí

40. Žalobkyně uplatnila řadu námitek nepřezkoumatelnosti napadeného a prvostupňového rozhodnutí.
41. Má-li být rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být zřejmé, jaký skutkový stav vzal posuzující orgán za rozhodný, jakými úvahami byl veden při hodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí a při výkladu právních předpisů a jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků (§ 68 odst. 3 správního řádu). To platí i pro rozhodnutí v odvolacím řízení (§ 93 odst. 1 správního řádu).
42. O nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů se jedná zejména tehdy, pokud z odůvodnění rozhodnutí správního orgánu není patrné, proč správní orgán rozhodl způsobem uvedeným ve výroku rozhodnutí nebo proč považuje námitky účastníků řízení za liché, mylné nebo vyvrácené (viz např. rozsudky NSS ze dne 16. 6. 2006, č. j. 4 As 58/2005-65, ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005-130, ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109, nebo ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38). Současně platí, že 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 (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74, č. 1566/2008 Sb. NSS). Institut nepřezkoumatelnosti nelze libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky. 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 na námitku zcela, tedy i implicitně reagovat (srov. např. rozsudky NSS ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64, či ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 13/2023-57). Je třeba, aby se správní orgán vypořádal se všemi základními námitkami účastníka řízení, což ovšem neznamená, že by byl povinen reagovat na každou dílčí argumentaci a tu obsáhle vyvracet (srov. rozsudky NSS ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013-19, či ze dne 18. 12. 2023, č. j. 5 As 256/2022-67). Správní orgány ani soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti názoru žalobce postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí. Takový postup shledal ústavně konformním i Ústavní soud (srov. náleze ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, rozsudky NSS ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014-43, ze dne 27. 4. 2022, č. j. 8 Afs 15/2020-85, č. 4354/2022 Sb. NSS, či ze dne 12. 12. 2022, č. j. 10 As 236/2022-82). Soud neshledal, že by napadené a prvostupňové rozhodnutí trpěla natolik závažnými vadami, které by bránily jejich věcnému přezkumu.

43. K žalobní námitce, že ve výrokové části společného povolení nejsou obsaženy všechny náležitosti stanovené v § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., je třeba předně konstatovat, že odkazované ustanovení se v posuzovaném případě neuplatní, neboť předmětem projednávané věci je společné povolení. Náležitosti výrokové části společného povolení coby správního aktu, který ve svém obsahu snoubí územní rozhodnutí a stavební povolení, upravuje § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., nikoli § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., který stanoví náležitosti rozhodnutí o umístění stavby.
44. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona *stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání. V případě souboru staveb se stanoví společné, případně specifické podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 se použije obdobně.*
45. Podle § 13a odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb. *společné povolení, kterým se schvaluje stavební záměr, obsahuje*
 - a) *stanovení druhu a účelu stavby,*

- b) údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje,
- c) popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,
- d) umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,
- e) vymezení území dotčeného vlivy stavby.

46. Ve výrokové části společného povolení je uvedeno, na kterých pozemcích se stavba umísťuje, a popsáno prostorové řešení stavby. Konkrétně je v části I výroku pod nadpisem „*Stavba obsahuje*“ uvedeno, že se jedná o „...*novostavbu volně stojícího rodinného domu. Objekt bude nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími.*“ Následuje popis rodinného domu o obdélníkovém půdorysu 7,3 m x 8,3 m, celkové zastavěné ploše 63 m², s tím, že součástí záměru je nezastřešená terasa předsazená před severozápadní průčelí rodinného domu v úrovni 1. NP o rozměrech 3,95 m x 5 m, údaj o zastřešení rodinného domu sedlovou střechou s jednotným sklonem střešních rovin 40° s maximální výškou hřebene 7,34 m a je zde popsáno dispoziční řešení 1. NP a podkroví. Ačkoli výroková část společného povolení neobsahuje slovní popis přesného umístění sporné stavby a údaje o vzdálenostech od hranic sousedních pozemků a staveb, výroky I, II a III společného povolení stanoví, že stavba bude umístěna a provedena podle projektové dokumentace sporné stavby, která je součástí správního spisu. V ní obsažený výkres C3 „*Koordinační situace*“ obsahuje údaje o vzdálenosti stavby od sousedních pozemků a staveb. Společné povolení je tedy dostatečně přesné. K žalobní námitce, že ve společném povolení konkrétně schází v rozporu s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. informace, v jaké výškové úrovni se nachází 1. NP a zda se 1. NP rovná +/- 0, soud uvádí, že požadavek na upřesnění výškové úrovně 1. NP (bodu +/- 0) ve výroku společného povolení z vyhlášky č. 503/2006 Sb. neplyne. Pro úplnost lze dodat, že z projektové dokumentace je zřejmé, že bodem +/- 0 je úroveň podlahy 1. NP (viz např. výkres č. D.1.1.5 „*Řez A*“). Projektová dokumentace sice neuvádí údaj o nadmořské výšce bodu +/- 0 (údaj 98,90 neudává nadmořskou výšku, která se v místě dle výkresu situace širších vztahů pohybuje mezi 306 až 310 m n. m.), nicméně vadu projektové dokumentace žalobkyně v žalobě ani ve správním řízení nenamítla a nejedná se o vadu, k níž by byl soud povinen přihlédnout i bez námitky. Navíc není patrné, jak by se tento nedostatek mohl dotknout práv žalobkyně. Pouze ve spojení s dotčením právní sféry žalobkyně přitom může porušení objektivního práva zakládat její aktivní věcnou legitimaci, a tedy důvodnost žaloby (viz rozsudek NSS ze dne 11. 10. 2023, č. j. 2 As 220/2022-45).
47. K námitce, že přílohou společného povolení nebyl v rozporu s § 9 odst. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb. situační výkres, je třeba zopakovat, že toto ustanovení, podle něhož „*přílohou rozhodnutí o umístění stavby je katastrální situační výkres podle příloh č. 1 až 5 k vyhlášce o dokumentaci staveb*“, na posuzovanou věc nedopadá. Náležitosti společného povolení neupravuje § 9, ale § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., který požadavek přílohy společného povolení v podobě katastrálního situačního výkresu nestanoví. Jak bylo výše uvedeno, výroková část odkazuje na projektovou dokumentaci, jejíž součástí jsou v souladu s přílohou č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb. situační výkresy, včetně výkresu č. C.2 „*Katastrální situační výkres*“, přičemž podle výroku II společného povolení musí být stavba umístěna podle projektové dokumentace. Stavební úřad nemá povinnost spolu se společným

rozhodnutím doručit dotčeným sousedům povolaného stavebního záměru projektovou dokumentaci ani katastrální situační výkres.

48. Tvrzení žalobkyně, že ve výroku schází příkaz ke splnění konkrétních povinností, jimiž byla podmíněna „řada stanovisek“, nepovažuje soud za řádně uplatněný projednatelný žalobní bod dle § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Je věcí žalobce, jak vymezí žalobní body, jimiž je krajský soud vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Žalobce je povinen vylicit, jakých konkrétních nezákonných kroků, postupů, úkonů, úvah, hodnocení či závěrů se měl správní orgán vůči němu dopustit v procesu vydání napadeného rozhodnutí či přímo rozhodnutím samotným, a ozřejmit svůj právní náhled na to, proč se má jednat o nezákonnost. Musí tvrdit jednak skutkové děje a okolnosti individuálně odlišitelné od jiných ve vztahu ke konkrétnímu případu, v nichž spatřuje nezákonnost rozhodnutí, jednak musí uvést právní důvody nezákonnosti alespoň tak, aby soud mohl dostatečně vymezit, kterým směrem, tj. ve vztahu k jakým právním předpisům bude směřovat jeho přezkum (viz rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS). Smyslem uvedení žalobních bodů dle § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. je především jednoznačné vymezení rámce požadovaného soudního přezkumu. Zákonný požadavek na formulaci žalobního bodu je tedy naplněn, pokud jsou z tvrzení žalobce seznatelné skutkové děje a okolnosti individuálně odlišitelné od jiných ve vztahu ke konkrétnímu případu žalobce, jež žalobce považoval za relevantní k jím domnělé nezákonnosti správního rozhodnutí; právní důvody nezákonnosti (či nicotnosti) napadeného správního rozhodnutí pak musí být tvrzeny alespoň tak, aby soud při aplikaci obecného pravidla, že soud zná právo, mohl dostatečně vymezit, kterým směrem, tj. ve vztahu k jakým právním předpisům bude směřovat jeho přezkum. Soudu přitom nepřisluší za žalobce argumenty domýšlet či vybírat z reality skutečnosti, které žalobu podporují, neboť tím by přebíral roli žalobcova advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Vzhledem k tomu, že žalobkyně neuvedla, jaké konkrétní podmínky (povinnosti) uvedené v konkrétním závazném stanovisku ve výroku společného povolení postrádá, ani jak by se případný nedostatek výroku mohl dotknout její právní sféry, není na místě, aby za ni soud chybějící argumenty spekulativně domýšlel.
49. Soud pro úplnost dodává, že i pokud by bylo možné obecné tvrzení žalobkyně považovat za řádný žalobní bod, nebyla by tato námitka důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí. Je pravdou, že stavební úřad ve výrokové části společného povolení necitoval podmínky stanovené závaznými stanovisky dotčených správních orgánů. Ohledně závazných stanovisek je ve výroku III, který stanoví podmínky pro provedení stavby, uvedeno „*upozornění*“, že při provádění stavby budou splněny podmínky ve vypočtených stanoviscích a vyjádřeních (Městského úřadu Kutná Hora, odboru životního prostředí, ze dne 22. 6. 2022, č. j. MKH/094687/2022, Městského úřadu Kutná Hora, odboru životního prostředí, orgánu ochrany ovzduší, ze dne 19. 7. 2022, č. j. MKH/106184/2022, ČEZ Distribuce a.s. ze dne 15. 6. 2022 a 20. 6. 2022). To, že stavební úřad v podmínkách pouze vyjmenuje dokumenty, aniž by popsal podmínky v nich obsažené, však samo o sobě nezpůsobuje nezákonnost společného povolení (viz rozsudek NSS ze dne 25. 1. 2024, č. j. 9 As 126/2022-45, bod 62). Výslovné neuvedení podmínky obsažené ve výrokové části závazného stanoviska orgánu ochrany ovzduší, podle níž má být vyžádáno závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší před užíváním stavby s uvedením bližší specifikace krbových kamen a předloženo stavebnímu úřadu při závěrečné kontrolní prohlídce, stejně jako podmínek souhlasu společnosti ČEZ Distribuce a. s. s projektovou dokumentací, nadto nijak nesouvisí s žalobkyní tvrzeným dotčením na právech v souvislosti s povolením

záměru, které spatřovala v imisích hluku z provozu tepelného čerpadla, imisích hluku a zápachu spojených s vývozem jímky, narušení svého výhledu, imisích pohledem, dotčení ořešáku, ovlivnění hydrologických poměrů a poškození přístupové komunikace. Souhlasná závazná stanoviska krajské hygienické stanice a orgánu územního plánování, ani souhlasné stanovisko obce X a vyjádření CETIN a.s. žádné podmínky, které by mohl stavební úřad převzít do výroku společného povolení, nestanoví.

50. Soud se neztotožnil ani s námitkou žalobkyně, že společné povolení mělo dvě odůvodnění, neboť namítané „druhé“ odůvodnění je pouze zřejmou písarskou chybou. V odůvodnění společného povolení je za vypořádáním námitek účastníků zkopírován nadpis „Odůvodnění“ s částí textu odůvodnění, který se zde opakuje. Tato zjevná chyba nečiní společné povolení nesrozumitelným.
51. Žalobkyně dále spatřuje nepřezkoumatelnost v tom, že správní orgán ve společném povolení konstatoval, že podklady pro rozhodnutí neodporují právním předpisům, aniž odůvodnil, jakým způsobem a v jakých bodech podklady právním předpisům neodporují, a namítá, že v jeho odůvodnění zcela schází posouzení záměru dle § 94o stavebního zákona, a nelze proto zjistit, zda a s jakým výsledkem byl stavební záměr s ohledem na zákonné požadavky posouzen.
52. Podle § 94o odst. 1 stavebního zákona *ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky*
- a) *tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,*
 - b) *na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,*
 - c) *zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*
53. Z povinnosti stavebního úřadu posoudit spornou stavbu z hledisek vymezených v § 94o stavebního zákona neplyne povinnost detailně popsat soulad posuzovaného záměru se všemi požadavky plynoucími ze stavebního zákona, prováděcích i zvláštních předpisů. Lze akceptovat i obecné a stručné odůvodnění stavebního úřadu, není-li soulad s určitými požadavky konkrétně zpochybněn, spolu s vypořádáním uplatněných námitek účastníků. Byť stavební úřad výslovně neodkázal na § 94o stavebního zákona, ze společného povolení vyplývá, že na základě projektové dokumentace posuzoval, zda byla stavba navržena v souladu s citovanými požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, tedy z hledisek uvedených v § 94o stavebního zákona (viz str. 6 společného povolení). K námitkám žalobkyně, které byly převážně velmi obecné, se stavební úřad vyjádřil. Podle stavebního úřadu umístěním sporného rodinného domu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím o zastavěné ploše 63 m², který je v souladu s územním plánem (rozpor s ním žalobkyně nenamítla, přičemž stavební úřad vyšel ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, jež bylo součástí dokladové části dokumentace) a v jehož okolí se nachází stavby s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, nedojde k narušení charakteru zástavby lokality ani urbanistických a architektonických hodnot, zhoršení kvality prostředí ani podstatné změně denního osvětlení a oslunění. Stavební úřad připustil, že dojde ke změně výhledových poměrů,

kteřou však hodnotil jako přiměřenou charakteru zástavby v lokalitě. Vyjádřil se i k otázce hluku z tepelného čerpadla a odůvodnil, proč nepovažuje za nezbytné doplnit spis o hydrologický a dendrologický posudek. Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů nemůže být založena jen tím, že odůvodnění rozhodnutí je pouze stručné či argumentačně chudé (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 5. 12. 2017, č. j. 2 As 196/2016-123, č. 3668/2018 Sb. NSS). Jak vysvětlil NSS v rozsudku ze dne 18. 4. 2018, č. j. 10 As 211/2017-47, „nelze realisticky očekávat, že rozhodnutí zejména správního orgánu prvního stupně, leckdy vypracované úředníkem, který ani nemá právní vzdělání (a případně vůbec vysokoškolské vzdělání), bude svou podobou, formální úrovní a obsahovou pečlivostí srovnatelné s rozhodnutím nejvyšší soudní instance, na jehož koncipování se obvykle podílí několik právně vzdělaných osob.“ Je třeba též připomenout, že z hlediska soudního přezkumu tvoří napadené a prvostupňové rozhodnutí jeden celek a případné nedostatky prvostupňového rozhodnutí lze napravit i v řízení odvolacím (viz rozsudek NSS ze dne 10. 12. 2018, č. j. 6 As 286/2018-34). Byť společné povolení nepochybně mohlo být odůvodněno důkladněji, netrpí natolik závažnými vadami, které by je činily zcela nepřezkoumatelným.

54. Dále se soud zabýval námitkou žalobkyně, že se žalovaný nevypořádal s jejími odvolacími námitkami. Žalobkyně namítla, že se žalovaný nevypořádal s námitkou, že není zřejmé, zda a jak stavební úřad posoudil její námitku neohleduplnosti dle § 76 odst. 2 stavebního zákona a nezákonných imisí dle § 1013 občanského zákoníku.
55. Z napadeného rozhodnutí je patrné, že žalovaný považoval i v tomto ohledu společné povolení za dostatečně odůvodněné a ztotožnil se s ním. Poukázal na to, že stavební úřad neshledal rozpor s § 76 odst. 2 stavebního zákona, když po přezkoumání žádosti včetně příloh zjistil, že je v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména požadavky na využívání území, jakož i dalšími požadavky, které jsou vymezeny v § 94o odst. 1 stavebního zákona. Dále poukázal na to, že stavební úřad se zabýval otázkou imisí, námitce nezákonných imisí však nepřisvědčil a neshledal, že by navrženou novostavbou rodinného domu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím o zastavěné ploše 63 m², která je v souladu s územním plánem a umístěná v lokalitě, kde se nachází další přízemní stavby s obytným podkrovím, došlo ke zhoršení kvality prostředí, hodnoty území, narušení urbanistické nebo architektonické hodnoty území, respektive charakteru zástavby či k podstatné změně denního osvětlení a oslunění. Změnu výhledových poměrů hodnotil stavební úřad jako přiměřenou charakteru zástavby. Stavební úřad přitom vycházel z ustálené rozhodovací praxe, podle níž si nikdo nemůže činit nárok na to, aby stav okolní zástavby zůstal neměnný. S těmito závěry žalovaný souhlasil. K tomu s odkazem na rozsudek zdejšího soudu ze dne 18. 12. 2020, č. j. 43 A 35/2019-115, zdůraznil, že z obecného požadavku šetrnosti k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb nelze dovodit povinnost stavebníka upravit záměr dle požadavků souseda nad rámec zákonných požadavků, které sporná stavba splňuje, a že vlastník sousedního pozemku nemá právo na to, aby poměry na jeho pozemku zůstaly nezměněny a aby se sousední vlastník zdržel jakékoli stavební činnosti, která ho nebude svými vlivy omezovat v intenzitě předpokládané v § 1013 občanského zákoníku. Poukázal na závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které si v návaznosti na odvolací námitky žalobkyně vyžádal, které potvrdilo, že navržený záměr je v souladu s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování. Splňuje regulativy prostorového uspořádání a výšky stavby pro danou plochu (zastavěnost pozemku maximálně 25 % s minimální velikostí pozemku 800 m² a maximálně přízemí s obytným podkrovím) i funkčního využití. Územní plán přitom v souvislostech a podrobnostech zpřesňuje a rozvíjí úkoly územního plánování a stanoví základní koncepci

rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot a plošného a prostorového uspořádání. K tomu doplnil, že z operátu katastru nemovitostí vyplývá, že se v lokalitě nachází další stavby rodinných domů. K namítanému negativnímu vlivu sporné stavby na pohodu bydlení a imisím dále citoval rozsudek NSS ze dne 4. 3. 2015, č. j. 6 As 72/2014-88, a rozsudek zdejšího soudu ze dne 6. 9. 2016, č. j. 46 A 78/2014-104. Uzavřel, že dle situačního výkresu budou dodrženy odstupové vzdálenosti a nemělo by dojít ke vzniku imisí takového rozsahu, aby omezovaly obvyklé užívání sousedních pozemků. S odkazy na judikaturu dále vyložil, proč stejně jako stavební úřad nepovažoval za důvodné námitky narušení soukromí a změny výhledových poměrů ani rušení hlukem z tepelného čerpadla a proč neshledal důvod k zadání hydrogeologického a dendrologického posudku. Z napadeného rozhodnutí lze seznat, z jakých důvodů správní orgány nepřisvědčily námitkám žalobkyně ohledně porušení § 76 odst. 2 stavebního zákona a nezákonných imisí. Nesouhlas žalobkyně s odůvodněním a závěry napadeného rozhodnutí nezpůsobuje jeho nepřezkoumatelnost (viz např. rozsudky NSS ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 As 47/2013-30, či ze dne 29. 4. 2010, č. j. 8 As 11/2010-163).

56. Žalovaný se zabýval i souladem stavby s územním plánem. Vyhodnotil, že odvolání žalobkyně směřovalo co do svého obsahu i proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu územního plánování, a proto si v souladu s § 149 odst. 7 věty první správního řádu vyžádal od nadřízeného orgánu územního plánování potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Nadřízený orgán územního plánování závazné stanovisko potvrdil. Z potvrzujícího závazného stanoviska je patrné, na základě jaké úvahy nadřízený orgán územního plánování dospěl k závěru o souladu stavby s územním plánem.
57. K námitce, že se žalovaný nezabýval tím, zda se jedná o stavbu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, je třeba konstatovat, že ze stanoviska orgánu územního plánování i potvrzujícího stanoviska, stejně jako z prvostupňového i napadeného rozhodnutí, vyplývá, že sporná stavba byla posouzena na základě dokumentace jako stavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Žalobkyně toto posouzení stavby v průběhu správního řízení nespороvala a nenamítla, že se nejedná o stavbu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, ale se dvěma nadzemními podlažími. Ve svém odvolání pouze zcela obecně uvedla, že spatřuje rozpor s územním plánem co do splnění regulativů prostorových poměrů a výšky zástavby, citovala regulativy územního plánu a argumentovala, že vzhledem k tvaru pozemku považuje povolení výstavby za odporující smyslu regulativů územního plánu nezahušťovat dosavadní zástavbu. Za této situace nečiní potvrzující závazné stanovisko ani napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným, pokud nadřízený orgán územního plánování ani žalovaný pojem obytného podkroví blíže nevyložili. Stejně tak nelze žalovanému vytýkat, že se „*nikterak nezabýval vymezením pojmů „rodinný dům“ a „stavba pro rodinnou rekreaci“*“, které definuje vyhláška č. 501/2006 Sb., jestliže nebylo zpochybňováno, že záměr sporné stavby dle předložené dokumentace, o jehož povolení stavebník žádal, odpovídá vymezení v § 2 písm. a) bodu 2 této vyhlášky.
58. Pokud jde o namítané nevypořádání námitky ohledně přístupové komunikace, kterou žalobkyně vnesla ve svém vyjádření v odvolacím řízení, žalovaný tuto otázku zcela nepominul. Ztotožnil se se stavebním úřadem, který (k námitce jiného účastníka) konstatoval, že po stavebníkovi nelze požadovat asfaltovou komunikaci, postačí, pokud je přístupová komunikace ve vzdálenosti 50 m od stavby, což měl za splněné na základě požárně bezpečnostního řešení stavby. V něm se uvádí, že příjezd požární techniky je možný po zpevněných plochách a je splněn požadavek na maximální vzdálenost přístupové

komunikace široké nejméně 3 m nejvýše 50 m od posuzovaného objektu dle čl. 4.4.1 ČSN 730833, přičemž na pozemku p. č. XC je ve výkresu požárně bezpečnostního řešení vymezena místní zpevněná komunikace.

59. Žalobkyni je třeba přisvědčit, že žalovaný výslovně nereagoval na námitku porušení § 36 odst. 3 správního řádu a omezil se na obecné konstatování, že v postupu stavebního úřadu neshledal vady, které by odůvodňovaly zrušení společného rozhodnutí. Tento nedostatek odůvodnění napadeného rozhodnutí nicméně není vadou, která by bránila soudu v meritorním přezkumu a pro kterou by bylo nutné napadené rozhodnutí zrušit.
60. Podle § 36 odst. 3 správního řádu, *nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí; to se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal.*
61. K právu vyjádřit se k podkladům rozhodnutí se opakovaně vyjádřil ve své judikatuře NSS (viz např. rozsudek ze dne 12. 1. 2017, č. j. 5 Azs 229/2016-44, č. 3560/2017 Sb. NSS, a v něm citovanou judikaturu). Vyložil, že uvedené právo účastníka správního řízení předpokládá, že správní orgán účastníka řízení vyzve, aby se k podkladům rozhodnutí vyjádřil. Smyslem daného procesního práva je umožnit účastníku řízení seznámit se s obsahem správního spisu a uplatnit výhrady ve fázi před vydáním rozhodnutí, tedy poté, co správní orgán ukončil shromažďování podkladů pro rozhodnutí.
62. Stavební úřad oznámením o zahájení řízení ze dne 15. 8. 2022 seznámil účastníky řízení s tím, že podle § 94m stavebního zákona upouští od ústního jednání a dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení. Upozornil účastníky, že k později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto, a současně je seznámil s možností nahlédnout do podkladů rozhodnutí. Z oznámení o zahájení řízení tedy bylo zřejmé, že podle stavebního úřadu poskytovala žádost o vydání společného povolení, k níž byla připojena dokumentace pro vydání společného povolení včetně dokladové části, dostatečný podklad pro posouzení záměru a stanovení podmínek k jeho provádění (§ 94m odst. 3 stavebního zákona), a žalobkyně byla informována o tom, v jaké lhůtě může uplatnit námitky proti dokumentaci a seznámit se s podklady rozhodnutí. Všechna stanoviska, z nichž správní orgán vycházel při posouzení žádosti a na něž žalobkyně v žalobě poukazuje (stanoviska Městského úřadu Kutná Hora, krajské hygienické stanice, obce X, jakož i vyjádření CETIN a.s., ČEZ Distribuce a.s., ČEZ ICT Services, a.s., Telco Pro Services, a.s.), byla součástí dokladové části dokumentace pro společné povolení připojené k žádosti, a žalobkyně tedy měla možnost se s nimi ve stanovené lhůtě seznámit, byť této možnosti nevyužila.
63. Je pravdou, že stavební úřad účastníky řízení nevyzval k vyjádření k podkladům v návaznosti na doplnění správního spisu o námitky účastníků řízení, respektive nestanovil v oznámení o zahájení společného řízení kromě lhůty, ve které lze uplatnit námitky, následnou lhůtu, ve které se účastníci mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí, a nepostupoval tedy zcela v souladu s § 36 odst. 3 stavebního zákona tak, jak je vykládán judikaturou správních soudů. Porušení uvedeného ustanovení však nemusí nutně vést ke zrušení rozhodnutí (srov. např. rozsudky NSS ze dne 30. 9. 2015, č. j. 6 As 73/2015-40, č. 3343/2016 Sb. NSS, body 30 a 31, a ze dne 8. 10. 2020, č. j. 1 As 218/2019-28, body 20 až 24). S účinností od 1. 1. 2024 byl do soudního řádu správního vložen § 75 odst. 3, který zní: „K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě

správnost napadeného rozhodnutí, se nepřiblíží.“ I před účinností této právní úpravy však byl a nadále je tentýž obecný právní princip (srov. důvodovou zprávu k zákonu č. 284/2021 Sb., sněmovní tisk č. 1009/0, 8. volební období, 2017–2021, digitální repozitář Parlamentu České republiky) vyjádřen v § 76 odst. 1 písm. c) a § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s. a konzistentně aplikován i judikaturou NSS (viz např. rozsudky ze dne 4. 6. 2003, č. j. 6 A 12/2001-51, č. 23/2003 Sb. NSS, ze dne 18. 3. 2004, č. j. 6 A 51/2001-30, č. 494/2005 Sb. NSS, ze dne 17. 12. 2008, č. j. 1 As 68/2008-126, č. 1786/2009 Sb. NSS, či ze dne 5. 12. 2019, č. j. 9 As 164/2018-36, č. 3963/2020 Sb. NSS). Důvodnost žaloby tedy může mít za následek pouze taková vada řízení, která mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 30. 9. 2015, č. j. 6 As 73/2015-51, *„ustanovení § 78 odst. 1. ř. s. je třeba vnímat v souvislosti s ustanovením § 65 odst. 1 s. ř. s., z něhož vyplývá, že nestačí uplatňovat jen porušení svých (procesních) práv v předcházejícím řízení, nýbrž je třeba i zkoumat, zda mohl být v důsledku toho žalobce zkrácen na svých (hmotných) právech.*“ (shodně viz též rozsudek NSS ze dne 8. 10. 2020, č. j. 1 As 218/2019-28). Procesní pravidla nejsou samoučelná, jejich cílem je poskytování ochrany hmotně právním vztahům (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 9. 12. 2014, č. j. Nad 224/2014-53, č. 3196/2015 Sb. NSS, bod 24, a ze dne 4. 10. 2023, č. j. 6 As 24/2021-30, bod 18).

64. Pro úspěšnost námítky porušení práva vyjádřit se k podkladům je nezbytné, aby žalobce popsal, jakým způsobem takové pochybení mohlo ovlivnit vydané meritorní rozhodnutí, respektive co by se změnilo v případě, kdyby k takové procesní vadě nedošlo (viz rozsudky NSS ze dne 29. 6. 2011, č. j. 8 As 28/2011-78, nebo ze dne 31. 8. 2015, č. j. 8 As 149/2014-68). Z toho vycházela již judikatura Nejvyššího správního soudu Československa, jak uvádí Dr. Jiří Havelka: *„Žádá se všeobecně, aby strana, která chce vytykáti porušení zásady slyšení strany, také uvedla, proč a jaká újma jí z nezachování zásady vznikla (č. 1598). Musí tedy neslyšení strany vésti k rozhodnutí opravdu vadnému, nejde o pouhou procesní formalitu“* [Havelka J., Nástin zásad správního řízení (podle judikatury Nejvyššího správního soudu), Praha, Vsetečka a spol. 1927, s. 40]. Žalobkyně v odvolacím řízení ani v žalobě konkrétně neuvedla, co přesně nemohla v důsledku namítaného procesního pochybení stavebního úřadu v řízení uvést, jakým způsobem by jinak postupovala a co dalšího by doložila nebo jaké důkazy by navrhla, pokud by měla možnost seznámit se před vydáním společného povolení se všemi podklady, tedy zejména s námitkami jiného účastníka, a jak mělo nedostatečné poučení v řízení před stavebním úřadem ovlivnit vydané společné povolení.
65. Žalobkyni byla stavebním úřadem dána možnost před vydáním rozhodnutí seznámit se s dokumentací pro společné povolení, včetně dokladové části, která byla klíčovým podkladem pro vydání společného povolení a která nebyla následně doplňována. Před podáním odvolání se pak žalobkyně seznámila s obsahem správního spisu (její zmocněnec nahlížel do spisu dne 20. 10. 2022), v odvolacím řízení byl správní spis doplněn pouze o potvrzující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které žalovaný žalobkyni zaslal a podle § 36 odst. 3 správního řádu jí umožnil vyjádřit se k podkladům pro vydání napadeného rozhodnutí. Žalobkyně netvrdí, jak měl postup stavebního úřadu ovlivnit konečné rozhodnutí v její neprospěch. Za této situace lze uzavřít, že postup stavebního úřadu není podstatnou vadou řízení, která by mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí ve věci.
66. K obecné námitce žalobkyně v druhém doplnění žaloby, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí nezabýval jejím vyjádřením k podkladům, je třeba konstatovat, že žalobkyně neuvedla (vyjma výše uvedené povahy komunikace), jaké její argumenty či návrhy měly

zůstat žalovaným nevypořádány. Žalobkyně přitom ve svém vyjádření z podstatné části opakovala odvolací argumentaci, kterou se žalovaný zabýval. Není úkolem soudu, aby za žalobkyni její žalobní námitky domýšlel. Lze tak pouze konstatovat, že v mezích uplatněných žalobních bodů soud neshledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Základní úvahy, jimiž byl žalovaný veden, jsou z napadeného rozhodnutí seznatelné. Žalovaný se sice výslovně nezabýval žalobkyní namítnutým nesouladem záměru s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který žalobkyně vznesla poprvé v uvedeném vyjádření, dle soudu se však nejedná o takový nedostatek odůvodnění, pro který by bylo nutné napadené rozhodnutí zrušit pro nepřezkoumatelnost. Předně je třeba připomenout, že § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na posuzovaný případ nedopadá, jak opakovaně vyložil NSS v rozsudcích ze dne 13. 12. 2022, č. j. 10 As 76/2021-49, či ze dne 18. 4. 2024, č. j. 10 As 339/2022-47). Nadto je třeba konstatovat, že skutečnost, že šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek sporného rodinného domu, činí cca 4 metry, se nijak nedotýká vlastnického práva žalobkyně.

Soulad s územním plánem obce X, kvalita prostředí a imise

67. Mezi stranami není sporu, že se má sporná stavba nacházet na ploše s funkčním využitím „*plocha individuální rekreace (SP)*“. Územní plán X ve znění změny č. 1 stanovuje následující:

C. Plochy rekreace – individuální (SP)

1. Vymezené území slouží:

Pro sportovní využití, zájmovou činnost a rekreaci (hřiště, plochy staveb pro rodinou rekreaci tj. chat a rekreačních domků)

2. převažující účel využití (hlavní využití)

- *stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m² zastavěné plochy*
- *hřiště a vodní plochy*
- *veřejná a vyhrazená zeleň, vodní plochy a toky*
- *dopravní a technická infrastruktura slučitelná se základní funkcí*

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- *služby a občerstvení pro areál*
- *rodinné domy a změny objektů rekreace na ně*
- *odstavná stání, parkoviště a garáže sloužící potřebám těchto zařízení*

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- *hospodářství zemědělských provozoven a jejich sklady a technické vybavení*
- *zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů*
- *stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a ČSPH*
- *letní kina a otevřená zábavná zařízení*

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby: Bude prováděna výstavba spojená se sportovním a rekreačním využitím. Zástavba bude maximálně přízemní s obytným podkrovím. Zastavěnost pozemku max. 25 % a minimální velikosti pozemků u nově vzniklých staveb bude 800 m².

68. Konkrétní podmínky přípustnosti výstavby rodinných domů územní plán nestanoví. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 13. 6. 2018, č. j. 3 As 112/2016-37, č. 3771/2018 Sb. NSS, „*stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy nevyžadují, aby v případě podmíněně přípustných činností, stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, byly v textové části*

územního plánu stanoveny konkrétní podmínky, na jejichž základě by měla být přípustnost konkrétního záměru využití posuzována. Takový záměr (jeho soulad s územním plánem) bude vždy ad hoc posuzován se zřetelem na koordinaci cílů a úkolů územního plánování v dané lokalitě, které nepovede ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území (§ 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).“

69. Závěry správních orgánů vychází z toho, že sporná stavba vyhovuje regulativům obsaženým v územním plánu, které se uplatní v dané zastavitelné ploše, včetně výškového regulativu jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím stanoveného pro všechny typy zástavby a regulativu prostorového využití území.
70. Zdejší soud již v rozsudku ze dne 12. 11. 2015, č. j. 46 A 11/2013-158, uvedl, že při určení, které části budovy se považují za podkroví, by se při povolování staveb mělo vycházet z příslušných technických norem (za situace, kdy územní plán tyto pojmy sám nedefinuje), zejména z technické normy ČSN 73 4301 – Obytné budovy. Ta ve svém bodě 3.2.5 definuje podkroví jako „*přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití*“. Stavba může mít současně obytné podkroví i půdu, kterou lze definovat jako „*přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití*“ (ČSN 73 4301 Obytné budovy, Český normalizační institut, 2004). Z dokumentace pro společné povolení, zejména z výkresů č. D1.1.1.5 „*Řez A*“, č. D1.1.1.6 „*Řez B*“ a č. D1.1.2.4 „*Řez krovem*“, je patrné, že prostor žalobkyní namítaného druhého podlaží je vymezen konstrukcí vaznicového krovu sedlové střechy. Vzhledem ke konstrukčnímu řešení střechy se sklonem 40° mají podkrovní místnosti šikmý strop (vymezený krokviemi) od výšky 1 200 mm, okna ve zdech jsou pouze ve štítech sporné stavby, dále se na každé straně sporné stavby navrhuje střešní okno 550 x 780 mm (výkres č. D1.1.1.7 „*Pohledy*“). S ohledem na konstrukci krovu je světlá výška místností snížena na 2 300 mm oproti 2 530 mm v prvním nadzemním podlaží, jak umožňuje § 40 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Lze tedy konstatovat, že sporná stavba má přízemí (1. NP) a obytné podkroví, které se nachází v prostoru vymezeném převážně konstrukcí vaznicového krovu, respektive v prostoru pod šikmou střechou, nikoli dvě nadzemní podlaží, jak namítá žalobkyně. V prostoru pod lomenou střechou se dále nachází nízká půda, která není (oproti podkroví) dle dokumentace sporné stavby určena k účelovému využití, je přístupná pouze skládacím schodištěm, přičemž její maximální výška je méně než 1 500 mm pod hřebenem střechy.
71. Žalobkyně dále argumentuje, že ačkoli samotný rodinný dům má zastavěnou plochu 63 m², celková zastavěná plocha s navazující nezastřešenou terasou činí celkem 86 m², a stavba tedy svou rozlohou vybočuje z hlavního užití, které limituje stavby pro rodinnou rekreaci zastavěnou plochou 80 m².
72. Podle § 2 odst. 7 stavebního zákona *zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*

73. Je třeba rozlišovat zastavěnou plochu stavby a zastavěnou plochu pozemku. Územní plán stanoví maximální zastavěnost pozemku 25 %. Jak vyložil NSS v rozsudku ze dne 1. 4. 2022, č. j. 6 As 288/2021-41, č. 4340/2022 Sb. NSS, pro účely výpočtu koeficientu zastavěnosti pozemku či podobného regulativu prostorového využití území stanoveného v nástrojích územního plánování je třeba chápat zastavěnou plochu jako plochu pod půdorysem jakékoli stavby ve smyslu stavebního zákona bez ohledu na to, jestli má podlaží, respektive zda má zastavěnou plochu stavby ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona (viz též rozsudek NSS ze dne 21. 12. 2022, č. j. 2 As 83/2021-23). Při posuzování, zda je tento regulativ dodržen, je třeba zjistit celkovou zastavěnou plochu pozemku, která je součtem všech dílčích zastavěných ploch na pozemku. To odpovídá i názoru prezentovanému v komentářové literatuře, na kterou poukazovala žalobkyně ve správním řízení a podle níž „do zastavěné plochy pozemku musí být započítány plochy všech staveb § 2 odst. 3 StavZ) bez ohledu na jejich stavebně technické provedení nebo účel využití a dobu trvání. Do zastavěné plochy pozemku tak bude patřit nejen plocha budov, ale i zpevněných ploch apod.“ (Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C H. Beck, 2018, str. 22). Navrženou terasu je tedy třeba zohlednit pro účely posouzení regulativu zastavěnosti pozemku. Není přitom relevantní, zda ji lze započítat do zastavěné plochy stavby rodinného domu.
74. Orgán územního plánování vzal v úvahu, že zastavěná plocha stavby rodinného domu činí 63 m², k čemuž přistupují zpevněné plochy 74 m², přičemž součástí pozemku je ještě stávající kolna o rozloze cca 40 m². Vzhledem k celkové rozloze řešeného území (pozemků p. č. XB a st. XA) 1 142 m² pak dospěl k závěru, že záměr rodinného domu je v souladu s prostorovými regulativy územního plánu, podle nichž je maximální zastavěnost pozemku 25 % a minimální velikost pozemků u nově vzniklých staveb 800 m². Uvedené odpovídá dokumentaci pro společné povolení, podle níž zastavěné a zpevněné plochy (zahrnující i terasu, zpevněný prostor pro parkování u vjezdu na pozemek a zpevněnou plochu pro pěší vedoucí ke vstupu domu) činí 137 m². Ani žalobkyně konkrétně nezpochybňuje, že sporná stavba i při započtení terasy splňuje podmínku maximální zastavěnosti ve výši 25 % a minimální velikost stavebního pozemku 800 m². Ačkoli nadřízený orgán územního plánování při hodnocení zastavěnosti pozemku v potvrzujícím závazném stanovisku nesprávně uvádí, že zastavěnost pozemku je 63 m², a tedy 5,5 %, nemůže mít tato vada vliv na závěr o souladu záměru s uvedeným regulativem maximální zastavěnosti pozemku, který je splněn i při započtení plochy terasy, respektive všech zastavěných i zpevněných ploch.
75. Regulativ maximální zastavěné plochy stavby do 80 m² je stanoven pouze pro stavby pro rodinnou rekreaci, nikoli pro jiné stavby, včetně rodinných domů, které jsou podmíněně připuštěny bez omezení zastavěné plochy stavby. Na posuzovaný záměr regulativ limitující maximální zastavěnou plochu stavby pro rodinnou rekreaci nedopadá, a orgány územního plánování tedy nepochybily, jestliže ho neaplikovaly. Pokud žalobkyně s vymezením regulativů nesouhlasila, měla možnost bránit se proti územnímu plánu a požadovat vymezení přísnějších podmínek prostorového uspořádání. Otázka, zda se má dle § 2 odst. 7 stavebního zákona plocha terasy započíst do zastavěné plochy stavby, tedy není pro posouzení věci rozhodná. Pouze na okraj lze dodat, že uvedené ustanovení odvozuje plochu stavby v případě budov od průmětů obvodových či svislých konstrukcí, popřípadě střešních konstrukcí, a z tohoto pohledu tedy zastavěná plocha stavby rodinného domu 80 m² nepřesahuje, a nevybočuje tak svou rozlohou ani z limitů pro stavby pro rodinnou rekreaci, které představují hlavní využití dané plochy. Žalobkyně ostatně v žalobě nepředestřela v tomto ohledu žádnou konkrétní argumentaci. Ve správním řízení toliko s odkazem na výše zmíněnou komentářovou literaturu zdůrazňovala, že zastavěná plocha *pozemku* činí 86

m², což je ovšem relevantní pouze pro posouzení regulativu zastavěnosti, který záměr splňuje. Současně lze poznamenat, že i pokud by měla být určena zastavěná plocha *stavby* rodinného domu včetně plochy terasy, svou rozlohou by z limitů stanovených pro stavby pro rodinnou rekreaci nevybočovala nijak výrazně (6 m² v důsledku započtení terasy na úrovni 1. NP zabírající přes 20 % plochy, kdy plocha vlastní budovy ohraničená průměty obvodových konstrukcí zdí nadzemního podlaží, případně střechy, je naopak podstatně menší než stanovená maximální plocha staveb pro rodinnou rekreaci v dané lokalitě).

76. Z ničeho nelze dovodit, že by se měly na stavby umisťované na pozemky, které nemají pravidelný (zhruba čtvercový) tvar, uplatnit přísnější požadavky. Z katastrálního situačního výkresu je patrné, že podélný tvar pozemku není v lokalitě nijak výjimečný. Územní plán také nijak neomezuje výstavbu nových staveb na místě původních chat, ani do budoucna nelimituje jejich umístění stávající výškou či rozměry. Jinými slovy, neplyne z něj snaha poměry v chatové oblasti konzervovat (z hlediska stávajícího výškového a prostorového řešení i funkčního využití), ale naopak do budoucna umožňuje určitý rozvoj lokality v mezích stanovených regulativů.
77. Z judikatury NSS též vyplývá, že změny v území jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a vlastníci nemovitostí nemají právo zamezit jakýmkoli změnám v jejich okolí, k nimž bude v průběhu času přirozeně docházet, ale jsou chráněni pouze před excesivními zásahy, které je obtěžují nad míru přiměřenou místním poměrům (§ 1013 odst. 1 občanského zákoníku; viz rozsudek NSS ze dne 10. 5. 2024, č. j. 5 As 78/2023-33, body 19 a 20 a v nich citovanou judikaturu).
78. Žalobkyně argumentuje, že sporná stavba je v rozporu s charakterem zástavby, neboť převyšuje okolní zástavbu, čímž vybočuje z architektonické a urbanistické koncepce lokality, naruší výhled a celkové prostředí chatové oblasti koncipované tak, aby vytvářela maximální klid, výhled do zeleně a soukromí. Namítá také, že stavba rodinného domu v ploše individuální rekreace SP je pouze podmíněně přípustná, a správní orgány proto měly řádně odůvodnit možné dopady jejího umístění.
79. Charakter zástavby je utvářen zejména regulativy obsaženými v územním plánu, které se uplatní v dané zastavitelné ploše. Jejich účelem je ochrana daného území před zástavbou, která by neodpovídala charakteru území a zatěžovala by ho nad přípustnou míru negativními vlivy (viz rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2008, č. j. 5 As 10/2008-103, č. 2256/2011 Sb. NSS). Jak zdůraznil nadřízený orgán územního plánování, územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). Vymezuje urbanistickou koncepci, stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání (§ 43 odst. 1 stavebního zákona, čl. I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence a územně plánovací činnosti). Obec tedy v územním plánu určuje, jak se má území do budoucna rozvíjet. Územní plán obce X stanoví shodně výškový regulativ maximálně jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím pro všechny typy staveb, tedy pro stavby pro rodinnou rekreaci i stavby pro bydlení. Maximální výši hřebene střechy ani jiné výškové limity (např. požadavek poměření ke stávající výškové hladině okolní zástavby) nestanoví. Pokud stavba výškovým regulativům územního plánu vyhovuje, nelze zpravidla dovozovat, že by nedovoleným způsobem narušovala charakter území svou výškou. Výška sporné stavby v hřebeni má činit 7,340 m (cca 7,8 m od upraveného terénu), což vzhledem k požadavkům na světlou výšku obytných místností v rodinném domě a pobytových

místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci nijak nevybočuje z běžné výšky stavby rodinného domu či stavby pro rekreaci s přízemím a obytným podkrovím se sedlovou střechou. Poukaz žalovaného, že se dle údajů katastru nemovitostí, v němž se eviduje mimo jiné způsob využití stavebních objektů, v blízkém okolí sporné stavby nachází několik staveb rodinných domů, reaguje na obecnou námitku žalobkyně ve správním řízení, že se v místě žádné rodinné domy nenachází. Z hlediska posouzení charakteru území nebylo nutné zjišťovat, kdy a jak rodinné domy vznikly, pokud v tomto směru nebylo nic namítáno.

80. Kritériem rozhodným pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do „*kvality prostředí*“, je intenzita těchto účinků na okolí, tedy zda byla, či nebyla překročena tzv. přípustná míra (viz rozsudek NSS ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66). Námitky uplatňované v řízeních dle stavebního zákona vycházející z ochrany před imisemi mají právní základ v úpravě sousedských vztahů obsažené v § 1012 a § 1013 odst. 1 větě první zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle něhož je vlastník povinen se zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. O nedovolené imise jde tedy, je-li splněna jak podmínka „*v míře nepřiměřené místním poměrům*“, tak podmínka „*podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku*“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014).
81. Občanskoprávní námitky budoucích imisí, na jejichž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, stavební úřad posoudí nejprve z hlediska veřejného práva (tj. na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem), a pokud neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území nebo jejímu povolení, učiní si o důvodnosti námitky úsudek z hlediska soukromého práva analogicky podle § 1013 občanského zákoníku. Kritéria pro úsudek stavebního úřadu o občanskoprávní námitce v praxi do značné míry splývají s posuzováním zachování kvality prostředí dle § 20 a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, 4076/2020 Sb. NSS).
82. Pokud jde o namítané narušení soukromí, žalobkyně v uplatněných námitkách pouze uvedla, že směrem k jejímu pozemku budou obytné místnosti s okny a stavebník nereagoval na její žádost o otoční dispozice. Nelze však přehlédnout, že v obytném podkroví sporné stavby se směrem k zahradě a chatě žalobkyně nachází jediné střešní okno o velikosti 550 x 780 mm, a to nikoli v obytné místnosti, ale na WC za záchodem (obdobně je pak směrem k pozemku druhého sousedního vlastníka jedno střešní okno v prostoru schodiště). Štítová okna v obytných místnostech jsou orientována na zahradu sporné stavby a ke komunikaci, nikoli směrem k zahradě žalobkyně. Pouze v prvním nadzemním podlaží se nachází směrem k zahradě žalobkyně dvě okna z obytné místnosti, obývacího pokoje s kuchyní, o velikosti 100 x 100 mm. K imisím pohledem z okenních otvorů ve stěně sporné stavby je potřeba poukázat na to, že v rámci zástavby v intravilánu obce je téměř vždy v určité míře zasahováno do soukromí možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách zpravidla nelze dosáhnout (viz např. rozsudky NSS ze dne 23. 1. 2019, č. j. 6 As 174/2018-32, nebo ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, či rozsudek zdejšího soudu ze dne 8. 2. 2022, č. j. 43 A 118/2018-99). Imise pohledem lze obecně považovat za nepřiměřené pouze v mimořádných případech, kdy je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí (viz např. rozsudky NSS ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, ze dne 31. 5. 2017,

č. j. 4 As 62/2017-37, a ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66, či ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018-42, které vychází ze závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, které jsou použitelné i ve vztahu k § 1013 občanského zákoníku). NSS ustáleně judikuje, že je především na těch, kteří si cítí být možným pohledem obtěžováni, aby provedli opatření, jimiž ostatním hledět na svůj pozemek zabráni (viz např. rozsudky ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, bod 19, či ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Žalobkyně ve správním řízení ani v žalobě nijak nevysvětlila, proč by mělo v tomto případě umístění dvou běžných oken v prvním nadzemním podlaží ve vzdálenosti cca 4 m od její prostorné zahrady a více než 25 m od její chaty v chatové lokalitě s množstvím zeleně, na kterou sama poukazuje, zasahovat do jejího soukromí mimořádně intenzivním způsobem, jemuž by se nemohla rozumně bránit, bude-li se jím cítit obtěžována. Možné náhodné pohledy do sousední zahrady z oken v prostoru kuchyňské linky v prvním nadzemním podlaží, jejichž umístění je odůvodněno oprávněným zájmem na zajištění denního osvětlení, případně z terasy na úrovni 1. NP (obtěžování pohledy z terasy před stavebním úřadem žalobkyně ani netvrdila), v lokalitě určené pro stavby pro rekreaci, nelze bez dalšího konkrétního tvrzení vnímat jako mimořádné obtěžování pohledem, které by mohlo významným způsobem ztížit užívání nemovitostí žalobkyně. Žalobkyně ani blíže nepopisuje, jak by mělo umístění oken či terasy narušit užívání její odpočinkové zóny, a neoznačuje v tomto směru žádné důkazy. Vlastníci sousedních nemovitostí si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by snížila míru jejich soukromí (rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, vlastník pozemku „*vůči sousednímu pozemku nevydržuje žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu.*“ Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, z jejichž oken by bylo možné vidět na pozemek žalobkyně, žalobkyni nezakládá právo na to, aby tento stav přetrval do budoucna. Právě o to přitom patrně usilovala, pokud v námitkách před stavebním úřadem uvedla, že by za přijatelnou považovala přízemní stavbu s okny pouze jihovýchodním směrem (ke komunikaci), tedy prakticky bez výhledu, který má být pro zástavbu v dané lokalitě dle tvrzení žalobkyně typický a jehož ochrany ve směru na pozemek stavebníka se sama dovolává. Ke konkrétním poměrům lokality, pokud jde o umístění oken, žalobkyně nic bližšího netvrdila, své tvrzení o tom, že sporná stavba vybočuje z okolní zástavby, spojovala ve správním řízení konkrétně s její výškou a využitím, nikoli s orientací oken k sousední zahradě (k té pouze namítla, že stavebník nevyhověl jejímu požadavku „otočit dispozici“ stavby tak, aby okna z obytné místnosti směřovala opačným směrem, vzhledem k navrženému řešení tedy patrně k zahradě jiného sousedního vlastníka). Jak bylo výše uvedeno, v podkroví (tedy ve větší výšce) se žádná okna obytných místností směřující na zahradu žalobkyně, s nimiž spojuje tvrzení o narušení soukromí, nenachází. Soud s ohledem na výše uvedené nezjistil z tvrzení žalobkyně ani správního spisu žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly hrozbě mimořádného obtěžování pohledem ve výše uvedeném smyslu.

83. Ve vztahu k obecně namítanému „*zásadnímu narušení výhledu*“ je třeba konstatovat, že žalobkyně ani v tomto směru neupřesnila, jaké konkrétní výhledy a z jaké části její nemovitosti mají být narušeny (hovořila pouze obecně o výhledu směrem k řece či do zeleně), nevysvětlila, jak by mělo být omezeno obvyklé užívání jejího pozemku ve smyslu § 1013 občanského zákoníku, ani neoznačila žádné důkazy k prokázání svých tvrzení. Je třeba připomenout, že míra obecnosti námitky předurčuje míru obecnosti jejího vypořádání

soudem. Současně soud připomíná, že zejména v případě občanskoprávních námitek je třeba podložit tvrzení důkazy (viz rozsudek NSS ze dne 18. 6. 2021, č. j. 5 As 145/2020-36). Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36, „za rozumný lze označit požadavek, aby účastník vznášející občanskoprávní námitku důkazně podložil svá tvrzení alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, zda stavba způsobuje (příp. bude způsobovat) obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv“. Obecné tvrzení žalobkyně důvodné pochybnosti nevyvolává. Vlastník nemovitosti nemá zaručené právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavení existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy, jako je například zamezení proudění vzduchu, vlhkost apod. Aby bylo možné považovat omezení výhledu spornou stavbou za nepřiměřené, respektive aby mohla jeho ochrana převážet nad právem provádět stavební činnost, muselo by dojít k nějaké významnější „kvalifikované“ formě zásahu do práva na výhled, za kterou by bylo možné považovat i významné omezení výhledu, který by byl určitým způsobem specifický (viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2023, č. j. 7 As 354/2021-27). Takovou „kvalifikovanou“ ztrátu ovšem žalobkyně netvrdila a neprokázala. V žalobě se omezila na prosté konstatování, že výškou sporné stavby dojde k „zásadnímu narušení výhledu“. Z toho nelze dovodit, že by omezení výhledu dosahovalo výše předestřené intenzity, aby o něm bylo možno uvažovat jako o „kvalifikovaném“ zásahu do práv žalobkyně. Ani ze správního spisu nevyplývá „kvalifikovanost“ způsobeného zásahu do výhledu žalobkyně. Jak bylo výše uvedeno, sporná stavba bude umístěna cca 4 m od zahrady žalobkyně, na jejíž hranici se nachází vzrostlé stromy (minimálně žalobkyní zmíněný ořešák), více než 25 m od chaty žalobkyně, která tedy bude mít i v tomto směru zachován výhled do zahrady na pozemku p. č. XE (vedené jako ovocný sad) a zeleně, současně není spornou stavbou nijak omezována ve výhledu do ostatních směrů, včetně severního směru k řece Sázavě. Nelze též přehlédnout, že od údolí Sázavy je stavba žalobkyně vzdálena v jihozápadním směru několik set metrů a od řeky její nemovitosti dělí nejen pozemek s původní chatou stavebníka, ale množství dalších pozemků se stavbami pro rodinnou rekreaci (např. p. č. st. XG a p. č. st. XH, viz situace širších vztahů či katastrální situační výkres) a nepochybně i zeleně. I pokud by bylo pravdivé tvrzení žalobkyně (k němuž neoznačila žádné důkazy) ohledně podstatně nižší výše stávající zástavby v lokalitě, nic nenasvědčuje tomu, že by se z pozemku či stavby žalobkyně nabízel vzhledem k vzdálenosti od údolí řeky, dalším stavbám a zeleni natolik mimořádný přímý výhled na řeku Sázavu, který bude spornou stavbou zmařen, a pro který by bylo možné požadovat, aby se vlastník sousedního pozemku zdržel jakékoli výstavby, která svou výší přesáhne okna stavby žalobkyně. Lze tak uzavřít, že v projednávané věci nelze na základě obecných a ničím nepodložených tvrzení žalobkyně konstatovat nepřiměřený zásah do práv žalobkyně umístěním sporné stavby v souvislosti s namítaným omezením výhledu.

84. I v této souvislosti je třeba poznamenat, že žalobkyně poukazuje v souvislosti s požadavky na kvalitu prostředí na skutečnost, že rodinné domy jsou pouze podmíněně přípustné. Jak však bylo výše uvedeno, výškový regulativ je zcela shodný pro stavby pro rodinnou rekreaci. Míra omezení výhledu tedy nemá souvislost s určením sporné stavby pro rodinné bydlení (oproti rodinné rekreaci).
85. Dále žalobkyně namítá, že konstantním hlukem z tepelného čerpadla umístěného bezprostředně u hranice pozemku, které je v kombinaci s elektrickým podlahovým přímotopem uváděno jako jediný zdroj tepla ve stavbě, bude narušeno klidné rekreační prostředí. K tomu je předně třeba konstatovat, že tepelné čerpadlo nebude dle dokumentace

pro společné povolení umístěno bezprostředně u hranice pozemku žalobkyně, ale bude od ní vzdáleno více než 3 m, 25 m od její stavby pro rekreaci. Není ani pravdivé tvrzení, že by dokumentace nezmiňovala jiný zdroj tepla, neboť se předpokládají též krbová kamna. Tepelná čerpadla lze obecně považovat za standardní, relativně dostupný a ekologický zdroj tepla staveb pro rodinné bydlení či rekreaci, který nepůsobí imise škodlivin do ovzduší. Dle projektové dokumentace má být akustický tlak venkovní jednotky maximálně 48 dB(A), přičemž vypočtená hodnota hladiny akustického tlaku ve vztahu ke stavbě žalobkyně se ani neblíží hodnotě odpovídající hygienickému limitu v chráněném venkovním prostoru stavby. Správnost výpočtu hlukové zátěže žalobkyně v dokumentaci stavby ve svých námitkách uplatněných před stavebním úřadem nezpochybnila. Hloubka posouzení občanskoprávní námitky závisí na tom, jakými argumenty ji dotčený soused podpoří (viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 8. 2022, č. j. 30 A 123/2021-216). Jak zdůraznil žalovaný v napadeném rozhodnutí, žalobkyně se omezila na zcela obecné tvrzení, že bude nepřiměřeně rušena hlukem, aniž svá tvrzení jakkoli podrobněji zdůvodnila a podpořila důkazy. Žalobkyně neozřejmila, proč i při uvedené vzdálenosti považuje hluk z tepelného čerpadla v intenzitě, ve které bude pronikat na její pozemek a ke stavbě, za nepřiměřený v chatové oblasti určené pro stavby pro rodinnou rekreaci (či sportovní využití), ani jak by mělo tepelné čerpadlo omezit obvyklé rekreační užívání jejího pozemku, prostorné zahrady se zelení. Na základě vágního a ničím nepodloženého tvrzení žalobkyně tak nelze dospět k závěru, že hluk z provozu tepelného čerpadla omezí obvyklé užívání pozemků žalobkyně v míře nepřiměřené místním poměrům.

86. Žalobkyně dále namítala, že si byl stavební úřad povinen vyžádat hydrologický posudek, neboť zvýšeným odběrem vody může dojít k narušení hydrologických poměrů v území a nedostatku vody pro sousedy v okolí včetně žalobkyně. Předně je třeba zdůraznit, že napadeným rozhodnutím se nepovoluje odběr podzemních vod, k němuž vodní zákon vyžaduje vyjádření osoby s odbornou způsobilostí, ani umístění a provedení nové studny. Výrok společného povolení výslovně odkazuje na zajištění zdroje pitné vody ze stávající studny, což odpovídá též projektové dokumentaci. Na tom nic nemění skutečnost, že po vydání napadeného rozhodnutí podala L. V. žádost o povolení k odběru podzemních vod a vydání společného povolení ke zřízení vodního díla domovní vrtané studny na pozemku p. č. XB. Případné negativní ovlivnění sousedních vodních zdrojů povolením nové vrtané studny a odběru podzemní vody z ní, k němuž žalobkyně poukazuje na posudek Mgr. Hany Tůmové předložený k druhé žádosti o přiznání odkladného účinku, tedy nemá přímou souvislost s napadeným rozhodnutím. Provedením sporné stavby se totiž hydrologické poměry nezmění, neboť povolený záměr umožňuje pouze zásobování vodou z již povolené studny. Pokud se cítí žalobkyně dotčena na právech umístěním a povolením nové vrtané studny na sousedním pozemku a domnívá se, že by mohla představovat zásadní ohrožení hydrologických poměrů v dané lokalitě, má možnost uplatnit své námitky v uvedeném řízení. Pouze na okraj lze poznamenat, že vlastník pozemků p. č. XB a st. XA může mít jistě zájem o povolení nové vrtané studny (kterou disponuje většina okolních nemovitostí včetně žalobkyně, viz usnesení zdejšího soudu ze dne 5. 1. 2024, č. j. 41 A 18/2023-92) a odběru z ní bez ohledu na povolení sporné stavby, tedy i pro účely rekreace a závlahy zahrady, zejména pokud by stávající studna představovala natolik nedostatečný zdroj vody, jak předestírá žalobkyně (tvrzené vysychání studny v letním období), a má legitimní zájem své pozemky intenzivněji užívat.
87. Podle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, *stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo*

vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací. Podle § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je stavebník při provádění staveb povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou.

88. Je tedy pravdou, že zajištění zdroje vody je podmínkou pro to, aby mohla být sporná stavba povolena, to však nutně nevyžaduje zpracování hydrologického posudku. Pro účely realizace stavebního záměru běžně postačí doložit například povolení k nakládání s vodami, bez nutnosti dalšího zkoumání hydrologických poměrů dané lokality, neboť jejich posouzení je součástí řízení o žádosti o povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami. Správní orgány považovaly v tomto případě za dostatečné zjištění, že na pozemku p. č. XB se nachází stávající studna ve vlastnictví stavebníka, která zajišťuje zdroj vody pro stavbu č. e. XI a rekreační využití (žalobkyně nenamítá, že by studna byla nepovolená). Povolení sporné stavby nemůže vést ke zvýšení odběru podzemní vody nad rámec povoleného rozsahu odběru ze stávající studny. Namítaná faktická nedostatečnost stávajícího vodního zdroje pro zásobování rodinného domu (s níž žalobkyně spojovala porušení požadavku § 6 odst. 1 vodního zákona) nezasahuje právní sféru žalobkyně, ale toliko vlastníka sporné stavby. Jak bylo již výše uvedeno, účastenství žalobkyně ve správním i soudním řízení je určeno k ochraně jejích práv a roli strážce objektivní zákonnosti a správnosti všech aspektů správního řízení plnit nemůže, neboť to náleží příslušným správním orgánům (viz rozsudek NSS ze dne 27. 3. 2024, č. j. 2 As 11/2023-35). Žalobkyně by se mohlo dotknout pouze snížení hladiny podzemních vod v její studni v souvislosti se zvýšeným (povoleným) čerpáním vody ze stávající studny. Tvrzení žalobkyně o možném vlivu na sousední studně však zůstalo ve správním řízení zcela vágní a nepodložené. Žalobkyně ani nespecifikovala, kde se přesně nachází její studna, jaký má povolený odběr, vydatnost, hloubku a hladinu spodní vody a z čeho žalobkyně usuzuje, že by měla být vzhledem ke konkrétním hydrologickým poměrům negativně ovlivněna odběrem ze stávající kopané studny na pozemku stavebníka vzdálené více než 10 m od hranice jejího pozemku. Takto vágní tvrzení nemohla vyvolat důvodné pochybnosti o dotčení vlastnického práva žalobkyně a negativním dopadu na hydrologické poměry, aby měly správní orgány důvod opatřit pro své rozhodnutí hydrologický posudek. Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis (§ 6 odst. 2 správního řádu). Podklady potřebné pro posouzení žádosti o společné povolení předkládá stavebník, ovšem jen v rozsahu, který mu ukládá stavební zákon v kombinaci s prováděcí vyhláškou (§ 94l stavebního zákona v kombinaci s přílohou č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb). Z nich požadavek na předložení hydrologického posudku neplyne. Stavebnímu úřadu nelze vytýkat, že na základě obecného tvrzení žalobkyně nepovažoval za nezbytné pro posouzení vlivu stavby na okolí takový podklad sám opatřit (§ 50 odst. 2 správního řádu).
89. Ani v žalobě a jejích doplněních žalobkyně svá tvrzení blíže nespecifikovala a neozřejmila, jak by měl zvýšený odběr vody ze stávající studny ovlivnit stav vody v její studni. Žalobkyně předložila hydrologické posouzení ke svým tvrzením uvedeným v druhém návrhu na přiznání odkladného účinku žaloby, v němž poukázala na nevhodnost kopaných studní, vhodnost výstavby vrtané studny několik desítek metrů pod terénem pro zajištění dostatečného přítoku podzemní vody, a na doporučení dozoru hydrogeologa, sledování hladiny podzemních vod v okolních studnách a hydrodynamické zkoušky pro výstavbu

nových vodních zdrojů i realizaci průzkumných vrtů. Ve sdělení k aktuální situaci pak žalobkyně doplnila, že dle uvedeného hydrologického posouzení není v lokalitě vhodné zřizovat nové vodní zdroje s ohledem na možné ovlivnění stávajících vodních zdrojů. Jak ovšem bylo uvedeno výše, společným povolením nebyla povolena stavba nové studny na pozemku stavebníka. Zahájení řízení o žádosti L. V. není s ohledem na výše uvedené pro posouzení věci relevantní, a soud proto neprovedl žalobkyní navržený důkaz oznámením o zahájení řízení. Soud neprovedl důkaz ani hydrologickým posouzením, které žalobkyně předložila k návrhu na přiznání odkladného účinku, neboť, jak bylo výše uvedeno, tvrzení uváděná žalobkyní s odkazem na tento posudek nebyla rozhodná pro posouzení věci. Žalobkyně ho ostatně ani nenavrhla k důkazu, přičemž soud se jím podrobně zabýval v rozhodnutí o návrhu na přiznání odkladného účinku, k němuž byl žalobkyní doložen.

90. K námitkám žalobkyně ohledně likvidace odpadních vod soud opakuje, že přiměřeností imisí zápachu a hluku při vývozu jímky se nemůže věcně zabývat, neboť tyto ryze soukromoprávní námitky žalobkyně v rámci svých námitek před stavebním úřadem nevznesla. Nezákonnost napadeného rozhodnutí nemůže založit obava žalobkyně, že by vlastník stavby mohl porušit společné povolení a odpadní vody neakumulovat v nepropustné jímce, případně porušit zákonnou povinnost zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod. Nelze ostatně ani presumovat, že si stavebník bude vypouštět splašky z rodinného domu do zahrady a škodit tak sám sobě. Pokud jde o tvrzení žalobkyně, že zatížení neasfaltové komunikace vývozem jímky 5 m³ v období větších srážek povede k devastaci povrchu příjezdové cesty, a tedy narušení přístupové cesty k sousedním chatám, svou podstatou jde také především o soukromoprávní námitku. Žalobkyně v řízení před stavebním úřadem (a ani poté v odvolacím řízení) neuplatnila žádné námitky, v nichž by namítla dotčení vlastnického práva narušením přístupové cesty k jejím nemovitostem v souvislosti s prováděním či užíváním sporné stavby. V námitkách naopak uvedla, že se výstavbě rodinného domu *a priori* nebrání, pokud by se jednalo například o jednopodlažní bungalov, který by měl okna směrem ke komunikaci. Obava žalobkyně, že pravidelné užívání neasfaltové komunikace při vývozu jímky o objemu 5 m³ může významně poškodit neasfaltovou komunikaci, která slouží k běžné dopravní obsluze řady staveb pro rodinnou rekreaci, a učinit ji pro žalobkyni (a tedy i pro vlastníka sporné stavby) nesjízdnou, je ryze spekulativní. Žalobkyně k prokázání svého tvrzení ohledně možné devastace povrchu neasfaltové cesty jejím užíváním při vývozu jímky neoznačila žádné důkazy. Jelikož není chatová oblast vybavena kanalizací, lze předpokládat, že i stavby pro rodinnou rekreaci budou pravidelně obsluhovány i fekálními vozy (byť mohou být jednotlivé jímky vyváženy méně často) a není zřejmé, proč by neasfaltová cesta měla být zničena užíváním tohoto typu vozidla při vývozu jímky u sporné stavby. Soud též připomíná, že dle § 19 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, v mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny, pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak. Uživatel se musí přizpůsobit stavebnímu stavu a dopravně technickému stavu dotčené pozemní komunikace. Současně dle odst. 2 věty první citovaného ustanovení platí, že *dálnice, silnice, místní komunikace, jejich součásti a příslušenství a veřejně přístupné účelové komunikace s vozovkou je zakázáno znečišťovat nebo poškozovat; veřejně přístupné účelové komunikace bez vozovky je zakázáno poškozovat takovým způsobem, že se tím znemožní jejich obecné užívání*. Porušení uvedené povinnosti je přestupkem (§ 42a písm. g), h) zákona o pozemních komunikacích].

91. K námitce porušení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je třeba zopakovat, že na posuzovaný případ nedopadá, neboť, jak vysvětlil NSS v rozsudcích ze dne 13. 12. 2022, č. j. 10 As 76/2021-49, či ze dne 18. 4. 2024, č. j. 10 As 339/2022-47, toto ustanovení nestanoví podmínky pro umístování staveb na přilehlých pozemcích. To, že šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek sporného rodinného domu, činí cca 4 metry, se nadto nedotýká práv žalobkyně. K námitce žalobkyně, že je nesprávný závěr žalovaného o přístupnosti asfaltové komunikace ve vzdálenosti 50 m od rodinného domu, neboť zastavěná plocha rodinného domu 67 m² je přes 51 m od asfaltové komunikace zpřístupňující pozemek na jeho spodní straně, je třeba konstatovat, že se mýlí s důvody, na nichž bylo postaveno společné povolení a napadené rozhodnutí. Z nich vyplývá, že závěr stavebního úřadu, s nímž se žalovaný ztotožnil, navazoval na námitku jiného účastníka, že není splněna podmínka asfaltové komunikace pro vjezd záchranných složek a že k původní chatě nezajedou nákladní vozidla. Stavební úřad poukázal na to, že požadavek na přístupovou komunikaci 50 m od stavby byl dle dokumentace pro společné povolení, zejména požárně bezpečnostního řešení, splněn. V něm se uvádí, že příjezd požární techniky je možný po stávajících a navržených zpevněných plochách a je splněn požadavek na maximální vzdálenost přístupové komunikace široké nejméně 3 m nejvýše 50 m od posuzovaného objektu dle čl. 4.4.1 ČSN 730833, přičemž na pozemku p. č. XC je ve výkresu požárně bezpečnostního řešení vymezena místní zpevněná komunikace o šířce 4,02 m. Z toho je patrné, že požárně bezpečnostní řešení předpokládá příjezd ke sporné stavbě (shodně jako souhrnná technická zpráva) po komunikaci na pozemku p. č. XC, byť existuje současně druhý vstup do rodinného domu z terasy vzdálený cca 51 m od žalobkyní uvedené (asfaltové) komunikace na druhé straně pozemku. Žalobkyně navíc netvrdí dotčení na právech v souvislosti s tím, že sporná stavba rodinného domu bez zohlednění terasy je od asfaltové komunikace vzdálena cca 51 m, nikoli nejvýše 50 m. Žalobkyně v žalobě ani konkrétně netvrdí a nedokládá, že by komunikace na pozemku p. č. XC o šíři cca 4 m, která zjevně zajišťuje dopravní obsluhu pro více staveb pro rodinnou rekreaci včetně stavby žalobkyně, neměla umožňovat případný zásah složek integrovaného záchranného systému. Žalobkyně pouze obecně uvádí, že přístupová komunikace je neasfaltová/nezpevněná, aniž by konkrétně popsala její povrch a označila důkazy k prokázání její povahy. Žalobkyně v žalobě konkrétně nenamítla porušení § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož *ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby*. I pokud by však přístupovou komunikaci, na kterou byla napojena původní stavba pro rekreaci, nebylo možné považovat v úseku vedoucím ke sporné stavbě, resp. 50 m od ní, za zpevněnou, žalobkyně nijak neprokazuje své tvrzení o dotčení na právech v souvislosti s povahou této komunikace. Jak bylo výše uvedeno, před stavebním úřadem neuplatnila žádné námitky, v nichž by namítla dotčení vlastnického práva zhoršením přístupu k jejím nemovitostem a k tvrzení v žalobě o „devastaci“ povrchu „neasfaltové cesty“ v souvislosti s vývozem jímky neoznačila žádné důkazní prostředky. Současně je třeba upozornit, že zpevněná cesta zpřístupňující stavby rodinných domů a stavby pro rodinnou rekreaci nemusí mít asfaltový povrch, může být zpevněna např. šterkem apod.
92. Pokud jde o námitku ohledně 120 let starého ořešáku, který by měl být dle tvrzení žalobkyně při realizaci sporné stavby poškozen, ze spisového materiálu ani z projektové dokumentace nevyplývá, že by mělo dojít k jakémukoli kácení dřevin. Z výkresu č. C2 „Katastrální situační výkres“ je patrné, že sporná stavba bude provedena více než 3 m od hranice pozemku žalobkyně. Žalobkyně ve správním řízení ani následně v soudním řízení ničím nedoložila,

že se stavba dotkne stromu v jejím vlastnictví. Za takové situace neměl stavební úřad povinnost opatřit (na své náklady) dendrologický posudek. Námitka tedy není důvodná.

93. Žalobkyně dále namítla, že umístěním sporné stavby dojde ke snížení tržní ceny nemovitostí žalobkyně, k němuž byly správní orgány povinny přihlížet. K tomu odkazuje na rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133. V uvedeném rozsudku NSS předně připomněl, že *„má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou.“* Dále konstatoval, že *„v rámci územního řízení je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy.“* Vzhledem k tomu, že žalobkyně v projednávaném případě v uplatněných námitkách ve společném řízení snížení tržní ceny její nemovitosti nenamítla, nelze správním orgánům vytýkat, že se snížením tržní ceny výslovně nezabývaly, a jejich rozhodnutí tak nemohou být z tohoto pohledu nezákonná. Implicitně byla navíc i tato otázka správními orgány vypořádána tím, že námitky žalobkyně proti sporné stavbě a souvisejícím imisím shledaly nedůvodnými. Snížení hodnoty nemovitosti v souvislosti s realizací stavebního záměru v okolí má svůj původ v sousedských imisích, které mohou omezovat užívání nemovitosti, nebo souvisejících porušení veřejnoprávních předpisů. Soud stejně jako žalovaný v mezích uplatněných žalobních bodů a žalobkyní tvrzeného dotčení na právech neshledal námitky imisí důvodnými.

Závěr a náklady řízení

94. Soud neshledal námitky žalobkyně důvodnými a nezjistil ani žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlídnout z úřední povinnosti, a proto žalobu zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
95. O nákladech řízení účastníků soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

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

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

Praha 27. srpna 2024

Lenka Oulíková, v. r.
předsedkyně senátu