



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Bc. Kryštofa Horna a JUDr. Jana Peroutky ve věci

žalobce: JUDr. D. W., Ph.D.
bytem X

proti

žalovanému: Krajský úřad Středočeského kraje
sídlem Zborovská 81/11, Praha 5

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1) Ing. O. Š.
bytem X

zastoupen advokátkou Mgr. Ivetou Zetochovou
sídlem Bozděchova 1840/7, Praha 5

2) CETIN a. s., IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. 8. 2023, č. j. 109139/2023/KUSK,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění účinném do 31. 12. 2025 (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Černošice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 9. 11. 2022, č. j. MUCE 228972/2022 OSU (dále jen „společné povolení“).
2. Stavební úřad na žádost mj. osoby zúčastněné na řízení 1) vydal společné povolení na novostavbu rodinného domu Č. na pozemcích parc. č. X1, X2 a X3 v katastrálním území X (dále jen „stavební záměr“). Všechny dále uvedené pozemky se nachází v témže katastrálním území. Stavební záměr zahrnuje rodinný dům, garáž, domovní části kanalizační, vodovodní a elektro přípojky, tepelné čerpadlo, zpevněné plochy, akumulární jímky dešťových vod s přepadem do vsaku a uliční oplocení.
3. Žalobce je vlastníkem pozemků parc. č. Y1, Y2, Y3 a Y4, které bezprostředně sousedí s pozemky, na nichž byl povolen stavební záměr.

Obsah žaloby a dalších podání účastníků a osob zúčastněných na řízení

4. Žalobce v žalobě podané dne 19. 9. 2023 namítá, že správní orgány pochybily, neboť nezapočítaly zpevněné plochy do zastavěné plochy stavebního pozemku. Celková zastavěnost při započítání zpevněných ploch přesahuje koeficient stanovený územním plánem. Již v odvolání žalobce uvedl, že územní plán povoluje celkovou zastavěnost pozemku maximálně 30 %. Vedle stavby rodinného domu o ploše 137 m² má být na stavebním pozemku umístěná garáž o ploše 59,73 m² (9,05 x 6,6 m) a zpevněné plochy o celkové výměře cca 77,5 m². Tyto zpevněné betonové plochy se mají pro účely výpočtu zastavěnosti pozemku považovat za stavbu. Dle žalovaného však byl soulad zastavěnosti stavebního pozemku s územním plánem doložen vyjádřením stavebníků a přezkumným rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 26. 7. 2023 (dále jen „rozhodnutí ministerstva“). Žalobce považuje takové vypořádání odvolací námitky za nedostatečné, neboť správní orgány nemohou pouze odkázat na rozhodnutí vydané jiným orgánem, a to ani pokud je (neúplně) parafrázuje. Odůvodnění žalovaného navíc nevyvrací závěry Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) o nutnosti započítání zpevněných ploch splňujících definici stavby pro účely posouzení, zda jsou dodrženy limity využití území v územním plánu. Zpevněné plochy nelze vyčlenit ze zastavěných ploch též s ohledem na zachování funkce vsakování srážkových vod, kvality životního prostředí a podílu zeleně.
5. Žalobce se domnívá, že v důsledku společného povolení bude narušena jeho kvalita prostředí (pohoda bydlení) a dotčeno vlastnické právo k bezprostředně sousedícím pozemkům, a to zejména stavebním hlukem a prachem z provádění stavebního záměru. Takový následek nebyl nutný, pokud by nedošlo ke zbytečnému odstranění původního domu, který stál na stavebním pozemku. Uvedené žalobce namítal v odvolání, žalovaný se s tím však nedostatečně vypořádal. K obecným východiskům pojmu kvalita prostředí totiž uvedl, že neprokazují, jaké konkrétní požadavky kvality prostředí byly porušeny. Žalovaný zřejmě neporozuměl textu odvolání, neboť žalobce na obecná východiska konkrétně navázal v následujících bodech odvolání. Odvolací námitku měl žalovaný za nedůvodnou též proto, že pomíjí právo stavebníků nakládat s vlastní nemovitostí. S tím žalobce nesouhlasí, stavebník může nakládat s vlastní nemovitostí, musí ovšem respektovat právní předpisy, oprávněné zájmy vlastníků sousedních nemovitostí a veřejný zájem. Žalovaný rovněž konstatoval, že žalobce byl účastníkem řízení o povolení odstranění původního domu. Účastenství v tomto řízení však nesouvisí s namítaným porušením kvality prostředí.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

6. Správní orgány řádně nevypořádaly ani další žalobcovy námitky spočívající v narušení kvality prostředí. Žalobce již v námitkách proti stavebnímu záměru uvedl, že stavební záměr výrazně přesahuje původní dům a liší se umístěním oken a výhledů. Umožňuje tedy (po odstranění zeleně mezi pozemky) výhled přímo do oken koupelny umístěné v 2. podlaží žalobcova domu. Totéž namítal v odvolání v souvislosti s tím, že stavební úřad tuto námitku zúžil výlučně na bezprostřední obtěžování pohledem. K tomu odkázal na judikaturu NSS týkající se narušení pohody bydlení v důsledku snížení odstupové vzdálenosti, omezení výhledu, úbytku oblohové složky a narušení soukromí. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že žalobce v námitkách proti stavebnímu záměru neuplatnil námitku „*narušení pohody bydlení v důsledku snížení odstupové vzdálenosti, omezení výhledu, úbytku oblohové složky*“. Žalobce má však za to, že tuto námitku uplatnil. Žalovaný v napadeném rozhodnutí dále uvedl, že při odstupové vzdálenosti cca 26 m mezi stavebním záměrem a žalobcovým domem bylo bezpředmětné, aby stavební úřad odůvodňoval, proč nejsou žalobcova práva přímo dotčena „*narušením pohody bydlení v důsledku snížení odstupové vzdálenosti, omezením výhledu a úbytku oblohové složky*“. Dle žalobce je nepřipustné, aby správní orgán odmítl odůvodnit svůj závěr. Odstupová vzdálenost sama o sobě nebrání narušování pohody bydlení. V daném případě jsou zásadní i jiné okolnosti – rozdílná niveleta pozemků a staveb umožňující pohled shora dolů a odstranění veškeré clonící zeleně umožňující přímý pohled na žalobcův dům.
7. Nesprávný byl i závěr stavebního úřadu, že žalobcovy námitky směřovaly proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování. Žalobce je přesvědčen, že stavební úřad měl všechny uplatněné námitky sám vyhodnotit ze všech zákonných hledisek.
8. Dále žalobce namítá nedostatečně zjištěný skutkový stav. Jelikož správní orgány neprovedly místní šetření, vycházely z nesprávných předpokladů ohledně situace na pozemcích. Stavební úřad při posuzování námitky obtěžování pohledem mimo jiné uvedl, že se v přímé linii mezi stavebním záměrem a domem žalobce nachází vzrostlá zeleň a doplňková stavba. Žalobce však zdůrazňuje, že stavebníci odstranili veškerou vzrostlou zeleň, včetně clonícího stromu u hranice mezi pozemky (odstranění tohoto stromu bylo zbytečné, neboť nebyl nebezpečný). Růst nové zeleně by trval desítky let a s ohledem na odlišnou nivelitu pozemků by zeleň beztak neplnila plnohodnotnou clonící funkci. Navíc společné povolení nezavazuje stavebníky k vysazení nové clonící zeleně. Neznalost místních podmínek je zřejmá též z toho, že doplňková stavba mezi pozemky je převážně podzemní a žádnou clonící funkci nemá. Vzhledem k odlišné niveletě pozemků je 2. podlaží žalobcova domu na stejné úrovni jako stavební pozemky a pohledově je mezi nimi volný prostor (bez zeleně či staveb). Obtěžování pohledem umocňuje pohled ze stavebního záměru shora dolů na žalobcovu nemovitost. Nastalou situaci nelze porovnávat s původní domem, neboť ten byl podstatně menší než stavební záměr a východním směrem k pozemkům žalobce měl pouze jedno nepodstatné okno cloněné vedlejšími stavbami a zelení.
9. Stavební úřad námitku obtěžování stavebním hlukem a prachem vypořádal tím, že při provádění stavebního záměru budou dodržovány právní předpisy (hygienické) a stanovené limity. Takové vypořádání měl žalobce za nedostatečné, přičemž v odvolání odkázal na judikaturu NSS, podle níž se musí správní orgány zabývat konkrétními skutečnostmi zpochybňujícími splnění požadavků na pohodu bydlení i v případě dodržení limitů zatížení. Žalovaný považoval odkazovanou judikaturu za nepřiléhavou na projednávanou věc s ohledem na odlišnou skutkovou situaci. Žalobce souhlasí, že skutkové okolnosti jsou jiné,

nicméně poukazoval toliko na tam uváděné obecné principy, s nimiž se žalovaný nevypořádal.

10. Napadené rozhodnutí v mnoha ohledech odkazuje na rozhodnutí ministerstva, které též trpí nedostatkem zjištění skutkového stavu. Ministerstvo totiž vycházelo (kromě podkladů předložených stavebníky) toliko z fotografií na veřejně dostupných mapových portálech (Mapy.com, *Google maps*, nahlížení do KN). Tam dostupné fotografie však zachycují stav stavebního pozemku před úpravami, tj. s původní zástavbou a zelení. Ortofota navíc poskytují jen pohled shora a jsou v nízkém rozlišení. Žalobce je proto přesvědčený, že ministerstvo nezjistilo skutečnou niveletu stavebního pozemku ani skutečné výškové poměry terénu ve vztahu ke stavebnímu záměru. Rozhodnutím ministerstva pak bylo nesprávně změněno závazné stanovisko orgánu územního plánování žalovaného. Uvedené stanovisko původně posoudilo stavební záměr jako nepřípustný vzhledem k chybně posouzené podlažnosti (pozn. soudu: jelikož dospělo k závěru, že podlažnost stavebního záměru je v rozporu s územním plánem).
11. Žalobce má také za to, že žalovaný v návaznosti na rozhodnutí ministerstva měl a mohl napravit nesprávné posouzení stavebního záměru z hlediska souladu s technickou normou (bodem 5.1.3.1 ČSN 73 4301) týkající se úrovně podlahy obytných místností vůči přilehlému upravenému terénu. Nápravu vyžadoval veřejný zájem.
12. Nakonec žalobce namítá, že správní orgány řádně nevypořádaly námitku nedostatečnosti zajištění likvidace dešťových vod. V odvolání stavebnímu úřadu vytýkal, že odůvodnění je v této části nesrozumitelné. Navíc se domníval, že akumulční jímka umístěná pouhé 3,2 m od jeho pozemku, ani navazující vsakovací pole nezajistí efektivní likvidaci dešťových vod pouze na stavebním pozemku. Obával se proto průsaku na své níže položené pozemky. Upozornil na neblahé zkušenosti s komplikacemi nastávajícími zejména během přívalových dešťů. Žalovaný se však podstatou těchto námitek nezabýval. Opravil pouze překlep stavebního úřadu – záměnu slova „vsak“ za „však“.
13. **Žalovaný ve vyjádření** ze dne 9. 10. 2023 navrhuje zamítnutí žaloby pro nedůvodnost. K námitce chybného výpočtu zastavěné plochy odkazuje na str. 9-14 napadeného rozhodnutí. Tam se zabýval závazným stanoviskem orgánu územního plánování a rozhodnutím ministerstva, které stanovisko změnilo. Žalovanému nepříslušelo odůvodňovat vypořádání námitek, které rozhodnutí ministerstva podrobně a pro něj závazně vyřešilo. Co se týče námitek narušení pohody bydlení hlukem a prachem, žalovaný trvá na svém názoru uvedeném v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Žalobce neuvádí, jak se obtěžování pohledem ze stavebního záměru liší od původního domu. Ze správního spisu, vyjádření stavebníků a doložené fotodokumentace z terasy původního domu je zřejmé, že okna hlavních pobytových místností byla orientována stejným směrem jako okna stavebního záměru, přičemž původní dům neměl žaluzie. Žalobce neuvádí, z jakého důvodu mají být větší okna (navíc s žaluziemi) při nezměněné orientaci zdrojem většího obtěžování pohledem oproti původnímu domu. Námitky zastínění, odslunění a hluku jsou nedůvodné, neboť stavební záměr se nachází 26 m severozápadně od domu žalobce. Žalovaný v odvolacím řízení nemusel provádět místní šetření. Stavební úřad vydal společné povolení na základě spolehlivě zjištěného skutkového stavu. Povolení kácení zeleně bylo předmětem jiného samostatného rozhodnutí. Judikatura uváděná žalobcem k hlukové zátěži není přílehlavá na projednávaný případ, neboť se týká povolení provozu rámové pily na dřevo. Žalovanému nepřísluší hodnotit, zda ministerstvo řádně zjistilo skutkový stav, nicméně mělo k dispozici

správní spis včetně projektové dokumentace. Řešení likvidace dešťových vod bylo zpracované oprávněným projektantem, nelze je proto účinně zpochybnit pouhými neblahými zkušenostmi vlastníků pozemků v dané lokalitě. Žalobce by stávající řešení mohl zpochybnit toliko posouzením vsakování dešťových vod jiným oprávněným projektantem.

14. **Osoba zúčastněná na řízení 1) ve vyjádření** ze dne 31. 10. 2023 uvedla, že má žalobu za nedůvodnou. Žalobní tvrzení jsou obecná a nepodložená. Žalobce navíc nespecifikoval, jakým způsobem napadené rozhodnutí zkracuje jeho subjektivní veřejná práva. Společné povolení i napadené rozhodnutí jsou věcně správná, řádně odůvodněná (včetně vypořádání všech námitek) a založená na kladných závazných stanoviscích dotčených orgánů. Ministerstvo v rámci přezkumného řízení závazného stanoviska přezkoumalo naplnění regulativů stanovených územním plánem včetně dodržení koeficientu zeleně (60 %), koeficientu zastavěnosti hlavní stavbou (20 %) a koeficientu celkové zastavěnosti pozemku (30 %). Celková zastavěná plocha pozemku činí 208,2 m² a splňuje veškeré požadavky. Sestává z hlavní stavby o výměře 137 m², garáže o výměře 71,2 m² a zpevněné plochy o výměře 54,2 m². Zpevněná plocha je vyznačená ve výkresové části projektové dokumentace a v souhrnné technické zprávě. Do výpočtu celkové zastavěnosti pozemku byla tato plocha řádně započítaná. Osoba zúčastněná na řízení 1) nechápe, jak žalobce přišel na výměry 29,73 m² a 77,5 m², které ničím nepodložil.
15. Stavební záměr nenarušuje pohodu bydlení stavebním hlukem, prachem ani pohledem v míře nepřiměřené místním poměrům. Dle projektové dokumentace je stavební záměr v dostatečné vzdálenosti tak, aby pohledové imise nepřekračovaly obvyklou míru a právní předpisy. Jelikož splňuje stanovené odstupové vzdálenosti, nedůvodná je podle osoby zúčastněné na řízení 1) i výtky ohledně pohledu do okna koupelny žalobce. Projektová dokumentace dodržuje veřejnoprávní limity hlučnosti a stanoví podmínky pro likvidaci stavebního odpadu. Napadené rozhodnutí pak stanoví závazné podmínky sloužící k minimalizaci nadměrného obtěžování okolí. Každé provádění stavby s sebou nese dočasný diskomfort pro okolí, nicméně pokud jsou práce prováděny odbornými osobami a jsou dodržovány veřejnoprávní limity, nemůže to být důvodem nezákonnosti rozhodnutí. Se stavebním záměrem souhlasila krajská hygienická stanice, která k němu vydala závazné stanovisko, v něm stanovila podmínky. Stavební záměr respektuje stávající zástavbu a prostorové uspořádání (nevymyká se sousedním stavbám). Územní dokumentace a v ní stanovené podmínky využití území samy o sobě minimalizují vzájemné ovlivňování sousedních staveb. Územní plán stavbu rodinného domu v dané lokalitě umožňuje, žalobce tedy mohl výstavbu očekávat.
16. Žalobce nijak nedoložil tvrzené nedostatky řešení likvidace dešťových vod či narušení odtokových poměrů. Projektová dokumentace byla vypracována odbornou osobou a obsahuje stanovené náležitosti. Vyjádřil k ní souhlas odbor životního prostředí jakožto dotčený orgán v rámci koordinovaného stanoviska. Dle souhrnné zprávy stavební záměr nevyvolá změny odtokových poměrů v území, k likvidaci srážkových vod dochází na stavebním pozemku a současně se počítá s vybudováním rezervní doplňkové bezpečnostní nádrže s opětovným využitím akumulované vody. Retenční nádrže byly oproti přirozenému vsaku upřednostněny na základě inženýrsko-geodetického průzkumu. Přestože byly dány podmínky i pro využití pouze přirozeného vsaku vody, stavebníci přistoupily k retenčním nádržím, které navíc naddimenzovali nad doporučenou velikost nádrže. Oproti původnímu domu by mělo dojít ke zlepšení odtokových poměrů.

17. Skutkový stav byl podle osoby zúčastněné na řízení 1) zjištěn dostatečně. Žalobce neupřesnil, jaké skutečnosti měly být případným místním šetřením zjištěny. Jelikož stavební záměr a dům žalobce jsou od sebe vzdáleny cca 25 m, bylo možné námitku obtěžování pohledem vypořádat i bez místního šetření. Při společné hranici mezi pozemky jsou vzrostlé dřeviny. Tato skutečnost je zřejmá i z fotografie v žalobě. Podlažnost stavebního záměru byla vypořádána rozhodnutím ministerstva. Tomu předcházelo obsáhlé vyjádření autorizovaného inženýra, včetně půdorysných řezů.
18. **Žalobce v replice** ze dne 15. 12. 2023 k vyjádření žalovaného uvádí, že osazení oken žaluziemi je pouhou spekulací žalovaného. Žaluzie jsou z hlediska stavebního řízení nerozhodné, neboť mohou být kdykoliv odstraněny a nelze předpokládat jejich permanentní stažení. Nadto společné povolení ani napadené rozhodnutí stavebníka nezavazují k pořízení či používání žaluzií. Vázanost žalovaného rozhodnutím ministerstva jej nezavazuje povinnosti odůvodnit napadené rozhodnutí. Původní stavba byla oproti stavebnímu záměru menší, jinak situovaná, zastíněná vedlejšími stavbami a zelení. Řízení o vykácení zeleně zde není podstatné, nicméně skutečnost, že k vykácení došlo má vliv na pohodu bydlení žalobce. Přestože provedení místního šetření není v odvolacím řízení povinné, tak je povinností správních orgánů řádně zjistit skutkový stav věci. Tomu však nedostály, neboť nezjistily situaci na pozemcích. Ministerstvo vycházelo z mapových portálů, které mají zastaralé fotografie a omezené úhly pohledů.
19. K vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1) žalobce podotýká, že je oprávněný domáhat se zrušení napadeného rozhodnutí pro rozpor s limity zastavěnosti stanovenými územním plánem jakožto vlastník sousední nemovitosti. Opakuje, že zpevněné plochy se z hlediska stavebněprávního považují za stavby. Údaje o výměrách zastavěných ploch žalobce převzal ze společného povolení. Tam se uvádí, že garáž bude o půdorysných rozměrech cca 9,05 x 6,6 m, a zpevněné plochy pojízdné i nepojízdné o celkové ploše cca 77,5 m². Pokud jsou tyto údaje nepravdivé, tím spíš je to důvod ke zrušení společného povolení a napadeného rozhodnutí. K rušení hlukem žalobce odkazuje na judikaturu, podle níž může docházet k narušení pohody bydlení i v případě zachování hlukových limitů dle předpisů. Osoba zúčastněná na řízení 1) nemůže doplněním či opravou odůvodnění rozhodnutí správního orgánu zhojit jeho nedostatky či nesrozumitelnost. Žalobcem vznesená námitka týkající se nedostatečnosti řešení likvidace dešťových vod v případě přívalových dešťů je ze své podstaty hypotetická. To však nezavazuje správní orgány povinnosti posoudit, zda je likvidace vod náležitě zajištěná. Fotografie v žalobě se vzrostlými stromy je focená z opačné strany (z ulice K.). Navíc stejně jako katastrální mapy a ortofota ukazuje stav stavebního pozemku před vykácením dřevin a zbořením původní stavby. Druhá fotografie na str. 11 žaloby je focená od hranice pozemku žalobce a ukazuje stav po vykácení zeleně. Z ní je zřejmá absence dřevin.
20. **Žalobce k dalšímu vyjádření** ze dne 13. 6. 2024 přiložil fotografie stavebního záměru a tvrdí, že má 3 nadzemní podlaží.
21. **Osoba zúčastněná na řízení 1)** vyjádřením ze dne 11. 4. 2025 informovala soud o tom, že kolaudační rozhodnutí ke stavebnímu záměru nabylo právní moci.

Podstatný obsah správního spisu

22. Ze správního spisu soud zjistil, že dne 12. 7. 2022 osoba zúčastněná na řízení 1) a Z. Š. podaly stavebnímu úřadu žádost o vydání společného povolení ke stavebnímu záměru. Stavební

úřad následně vydal oznámení o zahájení řízení, kterým účastníky současně vyzval k uplatnění námitek.

23. Dne 19. 10. 2022 žalobce podal námitky proti stavebnímu záměru. Mimo jiné namítal, že stavební záměr bude půdorysně i hmotově podstatně převyšovat původní dům a přesáhne maximální limity zastavěnosti pozemku stanovené územním plánem. Rovněž byl přesvědčený, že stavební záměr bude narušovat kvalitu prostředí (pohodu bydlení) žalobce, a to v důsledku stavebního hluku a prachu. Užívání stavebního záměru by vedlo k nadměrnému obtěžování pohledem, neboť stavební záměr se od původního domu liší umístěním okem i výhledů. Umožňuje výhled do oken koupelny žalobce (hlavně po odstranění zeleně). Nakonec považoval z dostupných informací za nejisté, zda je dostatečně zajištěná likvidace dešťových vod na pozemku stavebníků, resp. zda je vyloučené riziko průsaku na jeho níže položený pozemek.
24. Z projektové dokumentace mimo jiné vyplývá, že stavební pozemek není vhodný k vsakování vody vzhledem ke složení zemin. Likvidaci dešťových vod bude zajišťovat retenční nádrž o objemu 7 m³, přičemž zachycená voda bude využívána ke splachování WC a zálivce zahrady. Pro případ přívalových dešťů bude vedle nádrže zřízena doplňková bezpečnostní nádrž o objemu 5-6 m³, do níž bude z retence zřízený přepad. Retenční objem vsakovacího zařízení byl vypočítaný podle technické normy ČSN 75 9010 (viz příloha D.1.4.6. Přípojka kanalizace a vodovodu, Technická zpráva z května 2022, vypracovaná Ing. B. K. a kontrolovaná autorizovaným technikem J. H., str. 5-6).
25. Dle územního plánu obce Černošice¹ po změnách č. 1, 2, 3A, 4, a 5 se stavební pozemky nachází v území BR-1 plochy bydlení v rodinných domech. Na straně 20 textové části jsou stanovené podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení v rodinných domech BR-1. Dle stanovených podmínek může být celková zastavěnost pozemku maximálně 30 %, zastavěnost hlavní stavbou maximálně 20 % a podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku. Na stranách 18-19 textové části jsou vymezené některé pojmy pro účely územního plánu. Zastavěnou plochou pozemku je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezovými vnějšími lícemi obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů bez některých obvodových stěn je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lícemi 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. V rámci vymezení zastavěné plochy pozemku je výslovně uvedeno, že *zpevněné plochy se za zastavěnou plochu nepovažují*. Zpevněná plocha je pak plochou, která neumožňuje zasakování. Zpevněnou plochu tvoří například terasy, dlažby, asfaltové a betonové plochy, případně plochy s jinými druhy zpevňujících nepropustných materiálů.
26. Stavební úřad společným povolením stanovil podmínky pro umístění a povolení stavebního záměru. Tím je rodinný dům o zastavitelné ploše cca 137 m², který sestává z jednoho podzemního podlaží a dvou nadzemních podlaží. Je umístěný cca 8,4 m východně od hranice s pozemkem parc. č. Y1 (pozemek žalobce). Součástí stavebního záměru bude garáž o max. půdorysných rozměrech cca 9,05 x 6,6 m a zpevněné plochy – pojízdné i nepojízdné o

¹ Dostupný též na <https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-mesta-cernosice/platne-1/uplne-zneni-uzemniho-planu-cernosice-po-vydani-zmen-c-1-2-3a-4-a-5/>
Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

celkové ploše cca 77,5 m², které budou tvořeny betonovou dlažbou. Likvidace dešťových vod bude řešena jímáním do podzemní akumulární jímky o objemu 7 m³ s přepadem do vsakovacího pole o objemu 5-6 m³. Jímka bude osazena cca 3,2 m od hranice žalobcova pozemku. Organizace výstavby musí být řešena tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování okolí emisemi. Skladování a deponování prašných materiálů v místě stavby bude omezeno na nezbytné minimum. Budou učiněna ochranná opatření pro práce s hlučnými mechanismy. Jednotlivé zdroje hluku budou používány výhradně v souladu s příslušnými právními předpisy, které stanoví nejvyšší možné povolené zdroje hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru. K žalobcově námitce zastavenosti pozemku stavební úřad uvedl, že mu nepřísluší posuzovat splnění regulativů územního plánu. Jelikož příslušný orgán územního plánování nevydal ve lhůtě závazné stanovisko, považuje se jeho stanovisko za souhlasné a bez podmínek. Územní plán v daném území připouští maximální celkovou zastavěnost pozemku 30 %, dle projektové dokumentace je v daném případě pozemek zastavěný z 29 %. Hlavní stavby mohou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží, přičemž stavební záměr má právě 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Tato podlažnost je v lokalitě obvyklá. Stavební úřad upustil od ohledání na místě a ústního jednání, nicméně stanovil účastníkům lhůtu k uplatnění námitek. Rovněž uvedl, že umístění oken a výhledů z dětských pokojů, ložnic a teras je stejným směrem jako v původním domě. Stavební záměr a stavba žalobce jsou od sebe vzdálené 26 m, v přímé linii mezi nimi je vzrostlá zeleň a doplňková stavba na pozemku parc. č. Y4. Tím je bezprostřední obtěžování pohledem omezeno. Stavební úřad měl za to, že většina námitek směřuje vůči závaznému stanovisku odboru územního plánování, ostatní námítky shledal nedůvodné. Společné povolení je v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů.

27. Dne 5. 12. 2022 podal žalobce odvolání proti společnému povolení. Obdobně jako v žalobě namítal, že zpevněné plochy o výměře 77,5 m² měly být započítány do celkové zastavěnosti pozemku, která tím pádem přesahuje maximální limit 30 %. Stavební hluk a prach z provádění stavebního záměru bude narušovat kvalitu prostředí žalobce. Stavební úřad se uvedenou námitkou dle žalobce zabýval nedostatečně, nestačí totiž, že budou dodrženy zákonné limity. V důsledku užívání stavebního záměru dojde k nadměrnému obtěžování pohledem, neboť výrazně přesahuje původní dům a liší se umístěním oken. Odstranění stromů a vegetace na pozemcích umožnilo bezprostřední výhled do oken koupelny v 2. patře žalobcova domu. Žalobcovy námítky nesměřovaly vůči závaznému stanovisku odboru územního plánování, stavební úřad je měl posoudit sám ze všech hledisek. Stavební úřad se neseznámil se situací na pozemcích a založil společné povolení na nesprávných předpokladech ohledně zeleně a doplňkové stavby v přímé linii mezi stavebním záměrem a domem žalobce. Veškerá clonící zeleň byla odstraněna, trvalo by desítky let, než by znova vyrostla, navíc vzhledem k niveletě pozemků by nemohla plnit plnohodnotnou clonící funkci. Společné povolení nezavazuje stavebníky k vysázení clonící zeleně. Pozemek a dům žalobce jsou položeny podstatně níž než stavební záměr. Doplňková stavba mezi pozemky je podzemní a clonící funkci nemá. Zajištění likvidace dešťových vod je nedostatečné, hrozí riziko průsaku na pozemek žalobce.
28. Osoba zúčastněná na řízení 1) ve vyjádření k odvolání ze dne 15. 12. 2022 mimo jiné uvedla, že do zastavěnosti pozemku se nezapočítává zpevněná plocha terasy a venkovního schodiště. Stavební záměr má okna z hlavních místností stejným směrem jako původní dům. K tomu byly přiloženy 2 fotografie. Na první fotografii je výhled z terasy umístěné v 1. patře původního domu. Výhled se dle stavebníků nezmění. Druhá fotografie zachycuje původní

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

dům z východní strany (tj. naproti pozemku žalobce), kde je v 1. patře umístěná terasa a okna. Původní budova tedy neměla východním směrem pouze „malé nepodstatné okno“, jak tvrdil žalobce, nýbrž okno s hlavním výhledem a terasou. Vzrostlá vegetace byla odstraněna na základě povolení.

29. Odbor územního plánování žalovaného vydal závazné stanovisko ze dne 13. 2. 2023, jímž změnil fiktivní kladné závazné stanovisko tak, že stavební záměr je nepřipustný, neboť nevyhovuje regulativu územního plánu ohledně podlažnosti hlavní stavby. K odvolání žalobce mimo jiné vysvětlil, že zastavěnost stavebním záměrem je pouze 29 % (rodinný dům 137 m² + garáž 71,2 m²/71,8 m²), a vyhovuje tedy územnímu plánu. Pro posouzení zastavěnosti se vychází z výměry stavebního pozemku, tj. souboru pozemků vymezených společným povolením. Zastavěnou plochu vymezuje § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 7. 2023 (dále jen „stavební zákon“), tato definice zpevněné plochy nezahrnuje. Otázku, zda se mají na koeficient zastavěnosti pozemku započítávat zpevněné plochy, řeší územní plán. Tam se výslovně uvádí, že zpevněné plochy se za zastavěnou plochu nepovažují.
30. Závazné stanovisko ze dne 13. 2. 2023 bylo přezkoumáno a změněno rozhodnutím ministerstva tak, že stavební záměr je přípustný. Ministerstvo dospělo k závěru, že podlažnost stavebního úřadu je v souladu s územním plánem. Vycházelo přitom ze skutečností vyplývajících ze spisového materiálu, zejména z projektové dokumentace (pohledy, řezy, situace, průvodní a souhrnná technická zpráva), a dále z územního plánu obce Černošice, nahlížení do KN a ortofot na portálech Mapy.com a Google maps.
31. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání a potvrdil společné povolení. Jelikož odvolání směřovalo proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, žalovaný jej postoupil nadřízenému správnímu orgánu k vydání závazného stanoviska (odbor územního plánování a stavebního řádu žalovaného). Ten závazné stanovisko změnil tak, že záměr je nepřipustný. Následně však ministerstvo v přezkumném řízení toto závazné stanovisko opět změnilo tak, že stavební záměr je přípustný. Ministerstvo potvrdilo, že stavební záměr dodržuje maximální povolenou zastavěnost pozemku 30 %, neboť dle vymezení některých pojmů v územním plánu se zpevněné plochy za zastavěnou plochu nepovažují. Soulad zastavěnosti stavebního pozemku s územním plánem byl doložený rozhodnutím ministerstva. Žalovaný neshledal namítané narušení kvality prostředí. Žalobce neprokázal, jaký způsobem měl stavební záměr vzdálený cca 26 m od domu žalobce narušovat kvalitu prostředí. K námitce stavebního hluku a prachu žalovaný dodal, že zcela pomíjí právo stavebníků nakládat s vlastní nemovitostí. Stavební úřad stanovil ve společném povolení podmínky k ochraně před hlukem. Žalobcem odkazovaná judikatura správních soudů je nepřiléhavá, neboť se zabývá hlukem z provozu rámové pily na dřevo či komunikace, která je součástí velkého dopravního okruhu v Brně. Námitku obtěžování pohledem žalovaný též vyhodnotil jako nedůvodnou vzhledem k odstupu staveb a skutečnosti, že orientace stavebního záměru ani umístění hlavních oken se oproti původnímu domu nezměnily. Žalobce v námitkách proti stavebnímu záměru neuplatnil námitku narušení pohody bydlení v důsledku snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, omezení výhledu či úbytku oblohové složky. Vzhledem ke vzdálenosti mezi stavbami by bylo bezpředmětné, aby se stavební úřad touto námitkou zabýval. Skutečnost, že stavební úřad nesprávně uvedl, že mezi pozemky se nachází vzrostlá zeleň, nemá vliv na zákonnost společného povolení. Odstranění zeleně bylo povolené. Dle žalovaného bylo stěžejní, že prostory kolem stavebního záměru umožňují osázení clonící zeleně. Dále zdůraznil, že stavební záměr nemění niveletu mezi Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

pozemky. Z původního domu byl pohled shora dolů na dům žalobce stejný. Námitku ohledně likvidace dešťových vod žalovaný shledal částečně důvodnou, co se týče nesrozumitelnosti. Stavební úřad zaměnil slovo „vsak“ za „však“. Tato chyba byla opravená oprávněným usnesením. Dále žalovaný uvedl, že žalobce nevyužil možnosti nahlédnutí do správního spisu ani stavebníky nabízenou možnost vysvětlení projednávané projektové dokumentace.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

32. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální požadavky na ni kladené. Jde tedy o žalobu projednatelnou.
33. Aktivní žalobní legitimace žalobce je v tomto případě nepochybně dána. Žalobce byl účastníkem společného řízení jakožto vlastník pozemku bezprostředně sousedícího s pozemky, na nichž byl stavební záměr povolen (§ 94k písm. e) stavebního zákona], přičemž žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl jeho odvolání proti společnému povolení. Soud přitom nesouhlasí s námitkou osoby zúčastněné na řízení 1), že žalobce nespecifikoval, jakým způsobem jej napadené rozhodnutí zkracuje na subjektivních veřejných právech. Žalobce totiž tvrdí přímé dotčení vlastnického práva ke svému pozemku a domu, a to v důsledku narušení kvality prostředí stavebními imisemi (hlukem, prachem), obtěžováním pohledem a nedostatečným zajištěním likvidace dešťových vod. Pokud jde o namítané nedodržení stanovených regulativů zastavěnosti pozemku, z této námítky není na první pohled zřejmé možné dotčení žalobcovy právní sféry. V této souvislosti je však třeba připomenout rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2008, č. j. 5 As 10/2008-103, č. 2256/2011 Sb. NSS, dle něhož *„účelem závazných limitů využití území stanovených v územním plánu (§ 29 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976) je především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by ho nad přípustnou míru nejrůznějšími negativními vlivy. Tato regulace tedy neslouží jen k ochraně veřejného zájmu v obecné rovině, ale také k ochraně práv a oprávněných zájmů konkrétních vlastníků pozemků a staveb, které se v daném území nacházejí, vlastník sousedního pozemku či stavby (§ 34 odst. 1 citovaného zákona), který byl účastníkem příslušného územního řízení, je tedy v souladu s § 65 s. ř. s. oprávněn v žalobě proti rozhodnutí o umístění stavby namítat jeho rozpor se závaznými limity využití daného území stanovenými platným územním plánem.“* I námitka nedodržení koeficientu zastavěnosti stanoveného územním plánem je proto přípustná.
34. Skutečnost, že stavební záměr byl již realizován a došlo k jeho kolaudaci, není překážkou přezkumu napadeného rozhodnutí, neboť soud při přezkumu vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Soud tedy napadené rozhodnutí přezkoumal, a to v mezích včas uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Soud o věci rozhodl soud postupem podle § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť účastníci na výzvu soudu nesdělili, že by s rozhodnutím věci bez jednání nesouhlasili. Dokazování soud neprováděl.

Posouzení žaloby

35. Soud na úvod připomíná, že míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod – byť i vyhovující obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale

přebíral by funkci žalobce advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78).

36. Žalobce namítá především nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí, kterou spatřuje v nedostatečnosti či nesrozumitelnosti odůvodnění, resp. vypořádání odvolacích námitek. Soud se proto bude postupně zabývat vypořádáním jednotlivých odvolacích námitek, jak jsou popsány v žalobě.
37. Obecně k nepřezkoumatelnosti je třeba připomenout, že nepřezkoumatelné rozhodnutí zpravidla vůbec nenabízí prostor k úvahám o námitkách věcného charakteru, a proto je nezbytné jej zrušit. Jedná se zejména takové rozhodnutí, v němž správní orgán zcela opomene skutečnosti významné pro posouzení věci či nevypořádá nosnou odvolací námitku. Z rozhodnutí zatíženého vadou nepřezkoumatelnosti tedy nelze zjistit 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). Nepřezkoumatelnost přitom není závislá na subjektivní představě žalobce o tom, jakým způsobem by mělo být rozhodnutí odůvodněno, resp. o tom, jak by měla být zodpovězena právní otázka. Jedná se o objektivní překážku, která znemožňuje přezkum napadeného rozhodnutí (srov. např. rozsudek NSS ze dne 5. 11. 2014, č. j. 3 As 60/2014-85).
38. Soud předesílá, že napadené rozhodnutí objektivní nároky přezkoumatelnosti splňuje. Již z žaloby, v níž žalobce dlouze cituje části odůvodnění napadeného rozhodnutí, je zřejmé, že žalovaný se odvolacími námitkami zabýval (k tomu podrobněji dále).

Námítka nezapočítání zpevněných ploch do zastavěné plochy pozemku

39. Část odvolacích námitek se týkala překročení regulativu zastavěnosti pozemku, fakticky tedy směřovala proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování. Toto závazné stanovisko nebylo včas vydáno, protože v projednávaném případě nastoupila fikce souhlasného stanoviska bez podmínek podle § 4 odst. 9 stavebního zákona. I taková fikce podmiňuje společné povolení a obsahuje pro stavební úřad závazné posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem. Žalovaný tedy postupoval správně podle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), pokud si na základě odvolacích námitek vyžádal potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od nadřízeného orgánu územního plánování. Ten vydal závazné stanovisko ze dne 13. 2. 2023, jímž mimo jiné vysvětlil, že zastavěnost stavebním záměrem vyhovuje územnímu plánu. Dle tam vymezených pojmů se totiž zpevněné plochy do zastavěné plochy pozemku nezapočítávají. K témuž závěru dospělo ministerstvo při přezkumu závazného stanoviska. Žalovaný pak k žalobcově odvolací námitce uvedl, že soulad stavebního záměru s územním plánem byl doložený právě rozhodnutím ministerstva. Příslušnou část týkající se zastavěnosti dokonce citoval na straně 11 napadeného rozhodnutí. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí je tedy seznatelné, proč správní orgány nezapočítaly zpevněné plochy na zastavěnou plochu pozemku.
40. Soud neshledává nic nepřipustného na tom, že žalovaný odkázal na rozhodnutí ministerstva, které je pro něj v otázce souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací závazné a ze kterého je povinen vycházet (§ 94n odst. 4 stavebního zákona). Nezákonné by naopak bylo, pokud by žalovaný danou námitku posoudil sám, či jinak než příslušný orgán územního plánování (viz např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 12. 2013, č. j. 5 A 241/2011-69, č. 3018/2014 Sb. NSS).

41. Správní orgány posoudily zastavěnost pozemku správně. Územní plán skutečně v rámci vymezení pojmů stanoví, že zpevněné plochy (které neumožňují zasakování a jsou jimi například betonové plochy) se za zastavěnou plochu nepovažují. Územní plán závazně stanoví podmínky využívání jednotlivých ploch. Za účelem výkladu a následné aplikace těchto podmínek může vymežit některé pojmy – v projednávaném případě pojem „zastavitelná plocha“ a „zpevněná plocha“. Správní orgány se musí takto definovanými pojmy při použití územního plánu řídit.
42. Nezapočítání zpevněných ploch do celkové zastavěnosti pozemku se jeví logické též v kontextu ostatních podmínek stanovených územním plánem. Nelze odhlédnout od toho, že vedle koeficientu celkové zastavěnosti pozemku maximálně 30 % a zastavěnosti hlavní stavbou maximálně 20 % územní plán závazně stanoví též minimální podíl zeleně ve výši 60 % z celkové plochy pozemku. Územní plán tedy ponechává mezi maximálním podílem zastavěné plochy a minimálním podílem zeleně další prostor (10 %) pro ostatní zpevněné plochy. Právě minimální podíl zeleně pak slouží k zachování vsakovací funkce a kvality životního prostředí.
43. Na uvedeném nic nemění žalobcem hojně zmiňovaný rozsudek NSS ze dne 1. 4. 2022, č. j. 6 As 288/2021-41, č. 4340/2022 Sb. NSS, dle něhož se zastavěnou plochou pro výpočet koeficientu zastavěnosti do 31. 12. 2012 rozuměla plocha pod půdorysem jakékoliv stavby (zejména s ohledem na zachování vsakovací funkce). Předně je třeba zdůraznit, že závěry tohoto rozsudku se uplatní pouze ve vztahu ke stavebnímu zákonu z roku 1976 (zákon č. 50/1976 Sb.), popř. ke stavebnímu zákonu ve znění účinném do 31. 12. 2012, které neobsahovaly definici zastavěné plochy. Společné povolení ze dne 9. 11. 2022 však bylo vydané až poté, co existovala zákonná definice zastavěné plochy podle § 2 odst. 7 stavebního zákona. Této definici nadto odpovídá i vymezení v územním plánu. Příklad projednávaný NSS se lišil též v tom, že pojem zastavěná plocha nebyl územním plánem definován. Uvedený rozsudek tedy není přílehlavý na řešenou věc. Pokud je nějaký termín v územním plánu autonomně definován, je potřeba vycházet z této definice.
44. V reakci na vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1) soud podotýká, že žalobce vycházel správně z výměr uvedených ve společném povolení, tj. z garáže o půdorysných rozměrech cca 9,05 x 6,6 m a zpevněné plochy o celkové ploše cca 77,5 m². Závazné jsou totiž parametry stanovené společným povolením, nikoliv projektovou dokumentací či souhrnnou technickou zprávou. To ovšem není pro posouzení věci podstatné, neboť z územního plánu jednoznačně vyplývá, že zpevněné plochy o jakékoliv výměře se do celkové zastavěné plochy nezapočítávají.

Námítka narušení kvality prostředí (pohody bydlení)

45. Žalovaný neopomenul vypořádat ani odvolací námítky týkající se narušení kvality prostředí. Reagoval přitom na všechny body odvolání. Argumentoval především odstupovou vzdáleností 26 m mezi stavebním záměrem a domem žalobce. Uvedl, že stavební záměr je rodinným domem umístěným v zahradě s dostatečným prostorem pro zeleň, resp. případné osázení clonící zeleně. Domníval se přitom, že odstupová vzdálenost vylučuje jakékoliv přímé dotčení žalobcových práv. K možnému dotčení stavebním hlukem a prachem žalovaný uvedl, že tato námitka pomíjí právo stavebníků nakládat s vlastní nemovitostí. Společné povolení obsahuje podmínky, které slouží k ochraně sousedů před hlukem. Žalobcem uváděnou judikaturu, podle níž se musí správní orgány zabývat konkrétními skutečnostmi zpochybňujícími pohodu bydlení i v případě dodržení stanovených limitů, Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

žalovaný považoval za nepřiléhavou. Jednalo se totiž o nesrovnatelné zdroje hluku – předmětem projednávání věci je povolení stavby rodinného domu, zatímco v odkazované judikatuře bylo předmětem řízení povolení provozu rámové pily na dřevo a stavba komunikace, jež je součástí velkého dopravního okruhu města Brna. K obtěžování pohledem žalovaný zmínil, že umístění hlavních oken se oproti původnímu domu nezměnilo. Nezměnila se ani niveleta mezi pozemky. Pohled shora dolů k domu žalobce tedy bude stále stejný. Soud proto nesouhlasí s žalobní výtkou, že žalovaný neporozuměl textu odvolání, protože vypořádal toliko obecná východiska k pojmu kvalita prostředí.

46. Správní orgány rovněž nepominuly namítané obtěžování stavebním hlukem a prachem. Stavební úřad ve společném povolení stanovil podmínky zajišťující ochranu před nadměrným obtěžováním okolí stavebního záměru emisemi (minimalizace skladování a deponování prašných materiálů, ochranná opatření pro práce s hlučnými mechanismy, důraz na používání zdrojů hluku v souladu s příslušnými právními předpisy a stanovenými limity) a k námitce žalobce konstatoval, že při provádění stavebního záměru budou dodrženy hygienické normy. Žalovaný pak na tyto podmínky odkázal. Takové vypořádání je vzhledem k obecnosti žalobcových námitek akceptovatelné.
47. Při posuzování možného obtěžování hlukem či prachem je třeba vyjít ze základního předpokladu, že hygienické normy stanovující limity odrážejí požadavky na únosnou míru takových imisí. Správní orgány se musí zabývat narušením kvality prostředí i v případě dodržení limitů zatížení, nicméně vždy jen na základě *konkrétních skutečností*, které *zpochybňují* splnění požadavků na kvalitu prostředí (k tomu srov. žalobcem uváděné rozsudky NSS ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS). V projednávaném případě je stěžejní, že žalobce netvrdí žádné konkrétní okolnosti naznačující, že zásah do kvality prostředí způsobený stavebním prachem a hlukem bude přesahovat tzv. „přípustnou míru“ (srov. rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, č. 1602/2008 Sb. NSS). Ani soud žádné takové okolnosti neshledal. Proto nezbyvá než dodat, že provádění jakékoliv stavby s sebou dočasně nese určitou úroveň hlukových a prachových imisí. Pokud tato úroveň nepřekračuje zjevně míru přiměřenou poměrům, nelze ji považovat za nepřípustný zásah do kvality prostředí, resp. vlastnického práva vlastníků sousedních staveb.
48. Žalobcem zcela obecně vznesená výtko, že stavební prach a hluk z provádění stavebního záměru bude zasahovat do jeho práv, skutečně pomíjí právo stavebníků nakládat s vlastní nemovitostí. Takovou námitku by totiž žalobce, či jiný vlastník sousední nemovitosti, mohl namítnout proti jakékoliv výstavbě. Zmínka žalovaného, že žalobce byl účastníkem řízení o odstranění původní stavby, pak byla reakcí na poznámku o tom, že odstranění původní stavby nebylo nezbytné. Soud k tomu doplňuje, že předmětem řízení je toliko společné povolení stavebního záměru nového domu. Okolnosti odstranění původní stavby tedy nejsou pro posouzení věci relevantní.
49. Dále soud upozorňuje žalobce na to, že zaměňuje námitku *obtěžování pohledem* s námitkou narušení kvality prostředí v důsledku *snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, omezení výhledu a úbytku oblohové složky* (tj. snížení míry oslunění, osvětlení domu). Tyto námitky se obsahově liší. První námitka míří na to, zda stavebníci ze stavebního záměru uvidí do oken žalobcova domu, zatímco druhá námitka spočívá v tom, že stavební záměr údajně zastiňuje žalobcův dům, čímž omezuje jeho oslunění/osvětlení, případně omezuje výhled žalobce z jeho domu. Soud ze správního spisu zjistil, že žalobce již v námitkách proti

stavebnímu záměru *namítal nadměrné obtěžování pohledem*, neboť stavební záměr umožňuje pohled do žalobcovy koupelny. *Nevznesl* však námitku *snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, omezení výhledu ani úbytku oblohové složky*. Právě k této druhé námitce žalovaný správně uvedl, že nebyla uplatněná v námitkách proti stavebnímu záměru. Tato skutečnost ostatně vyplývá ze samotného textu žaloby.

50. Vzhledem k výše uvedenému se žalovaný námitkami *snížení odstupové vzdálenosti, omezení výhledu a úbytku oblohové složky* v odvolání vůbec zabývat nemusel. Přesto žalovaný nad rámec nutného odůvodnění doplnil, že s ohledem na odstupovou vzdálenost 26 m mezi stavebním záměrem a domem žalobce by bylo bezpředmětné, aby se jimi stavební úřad zabýval. S tím lze souhlasit, neboť i tyto námitky vznesl žalobce v odvolání zcela obecně, aniž by konkretizoval v návaznosti na snížení odstupové vzdálenosti, jaký výhled stavební záměr nově omezuje či jakým směrem vůči sobě stavby leží a jak jsou vysoké, aby bylo možné posoudit případný úbytek míry oslunění. Další okolnosti (rozdílná niveleta pozemků, pohled shora dolů, přímý necloněný pohled po odstranění zeleně) žalobce uvedl v souvislosti s těmito námitkami poprvé až v žalobě. Opět přitom neupřesnil, jaký mají vliv na snížení odstupové vzdálenosti, omezení výhledu či úbytek oblohové složky.
51. Žalovaný reagoval dostatečně i na odvolací námitku spočívající v tom, že stavební úřad měl veškeré námitky vyhodnotit sám a nespoléhat na závazná stanoviska. Jak již zaznělo, stavební úřad se nemohl zabývat námitkou zastínění a snížení oslunění, neboť ji žalobce neuplatnil. Vlivem hluku se stavební úřad zabýval. Námitkami směřujícími proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování byly myšleny zejména námitky nezapočítání zpevněných ploch na zastavěnou plochu, souvisejícího překročení koeficientu zastavěnosti (viz bod 39 tohoto rozsudku) a další námitky zpochybňující soulad stavebního záměru s územním plánem. Narušení kvality prostředí však správní orgány vypořádaly samostatně.

Námitka nedostatečného zajištění likvidace dešťových vod

52. Stavební úřad ve společném povolení stanovil, že likvidace dešťových vod bude řešená jímáním do podzemní akumulární jímky o objemu 7 m³ s přepadem do vsakovacího pole o objemu 5-6 m³. Dále konkretizoval, kde se bude jímka nacházet a jak bude nakládáno s nahromaděnou vodou. Soud považuje tuto podmínku za zcela srozumitelnou. Matoucí mohl být překlep v uvedení slova „však“, namísto „vsak“, nicméně tuto chybu žalovaný napravit. Soudu pak není zřejmé, v čem žalobce spatřuje rozpor s požadavky na odůvodnění správních rozhodnutí.
53. K žalobcově odvolací námitce spočívající v domnělé nedostatečnosti zajištění likvidace dešťových vod a související obavě z průsaku vody na jeho níže položený pozemek žalovaný poukázal na to, že žalobce nevyužil možnosti nahlédnutí do správního spisu ani nabízené možnosti vysvětlení projektové dokumentace. Tím správně naznačil, že žalobcovy obavy nejsou ničím podložené, resp. že odporují obsahu podkladů ve správním spise. Žalobce se totiž s konkrétním řešením blíže neseznámil a nijak účinně je nezpochybnil.
54. Z projektové dokumentace vyplývá, že dešťové vody budou zachycovány do retenční nádrže o objemu 7 m³, přičemž právě pro případ přívalových dešťů bude na stavebním pozemku vedle nádrže zřízena ještě další doplňková bezpečnostní nádrž (vsakovací pole) o objemu 5-6 m³, do níž bude zřízený přepad. Retenční objem nádrže byl vypočítán autorizovaným technikem podle technických norem. Příslušná část projektové dokumentace i společné povolení tedy svědčí o tom, že likvidace dešťových vod bude probíhat výlučně na stavebním

pozemku, kde jsou obě nádrže umístěny. Dané řešení počítá též s eventualitou přívalových dešťů, pro které bude vedle nádrže zřízeno vsakovacího pole. Žalobce nijak neozřejmil, jak dospěl k závěru o nedostatečnosti tohoto řešení. Neupřesnil ani svou obavu z toho, že akumulární jímka bude umístěná 3,2 m od jeho pozemku. Je třeba připomenout, že i za stávajícího stavu před vybudováním stavebního záměru byly srážkové vody na pozemku zasakovány, a tedy nedojde ke zhoršení podmínek v území – kombinace retenční a doplňkové vsakovací nádrže přispěje i v případě přívalových dešťů jednak k vyloučení odtoku nadměrných srážek, a jednak v eventuálním rozsahu přesahujícím kapacitu retenční nádrže přinejmenším k lepšímu časovému rozložení jejich zasakování). Soud má proto ve shodě se žalovaným žalobcovy námitky za nedůvodné.

Námitka nezjištění skutkového stavu

55. Stejně tak soud neshledal důvodnou žalobní námitku nedostatečně zjištěného skutkového stavu. Správní orgány byly povinny zjistit skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu). Dle soudu postupovaly při zjišťování skutkového stavu a jeho posouzení adekvátně. Nedostatečně zjištěným skutkovým stavem totiž nejsou situace, kdy správní orgán nezjistil skutečnosti, které nejsou pro věc rozhodné či které nemohou na výsledku řízení nic změnit.
56. Stavební úřad v projednávaném případě upustil od ústního jednání a ohledání na místě. Takový postup stavební zákon umožňuje, jsou-li stavebnímu úřadu mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění (srov. § 94m odst. 3 stavebního zákona).
57. Žalobce se domnívá, že správní orgány neznaly situaci na místě dostatečně. Nezjistily totiž, že clonící zeleň mezi pozemky byla pokácená. Rovněž nezjistily rozdílnou niveletu pozemků – pozemek žalobce je položený níž než pozemek stavebníků, což umožňuje pohled shora ze stavebního záměru dolů na dům žalobce. A nezjistily ani to, že doplňková stavba mezi domem žalobce a stavebním záměrem je převážně podzemní stavbou, tudíž neplní clonící funkci. V důsledku nezjištění těchto skutečností měly správní orgány založit svá rozhodnutí (společné povolení, napadené rozhodnutí i rozhodnutí ministerstva) na nesprávných předpokladech.
58. Ve vztahu k námitce obtěžování pohledem stavební úřad uvedl, že stavební záměr je od žalobcova domu vzdálený cca 26 m (je tedy v souladu s požadavky na odstupové vzdálenosti podle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a v přímé linii mezi nimi se nachází vzrostlá zeleň a doplňková stavba. Umístění oken, teras a výhledů stavebního záměru je stejným směrem, jako tomu bylo u původního domu. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že se v projednávané věci nejedná o bezprostřední obtěžování pohledem. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uznal, že tvrzení stavebního úřadu o tom, že v přímé linii mezi stavbami se nachází vzrostlá zeleň, je nesprávné. Přestálá zeleň na pozemku stavebníků byla na základě povolení odstraněna. Tato skutečnost však na zákonnosti společného povolení nic nemění. Stavební záměr je samostatným rodinným domem, zachovává velké odstupové vzdálenosti a v zahradě kolem něj je dostatečný prostor pro osázení clonící zeleně. Umístění hlavních oken a orientace stavebního záměru se nezměnila oproti původnímu domu. Ani niveleta pozemků se stavebním záměrem nemění. Původní dům umožňoval stejný pohled shora dolů na pozemky žalobce. Zvýšení stavebního záměru není změnou, která by zasahovala do žalobcových práv, neboť mezi stavbami zůstává odstupová vzdálenost cca 26 m.

59. Soud musí též korigovat skutkové okolnosti tvrzené žalobcem. Na fotografiích jím doložených k podání ze dne 15. 12. 2023 a 13. 6. 2024, zachycujících pohled z koupelny ve 2. patře, je totiž patrná část střechy doplňkové stavby. Ta svědčí o tom, že se nejedná (zcela) o podzemní stavbu. Doplňková stavba navíc do jisté míry omezuje pohled z přízemí stavebního záměru minimálně na přízemí rodinného domu žalobce. Zmíněné fotografie dále zachycují i vzrostlou zeleň mezi stavbami. Je však pravda, že v přímé linii od okna koupelny ve směru ke stavebnímu záměru se zeleň nenachází. Soud má nicméně za to, že skutková zjištění učiněná stavebním úřadem obstojí.
60. Stěžejní je, že žalovaný v napadeném rozhodnutí upřesnil, že došlo k odstranění části zeleně v přímé linii mezi stavbami. Vzrostlou zeleň ani doplňkovou stavbu při posuzování námitky obtěžování pohledem již nezohlednil. Rovněž byl obeznámen s tím, že pozemek žalobce je položený níž než pozemek stavebníků, což umožňuje pohled shora dolů. Žalovaný tudíž náležitě zjistil všechny skutkové okolnosti a vycházel ze skutkového stavu, který předestřel žalobce v žalobě. Přesto však dospěl k závěru o nedůvodnosti této námitky, a to zejména s ohledem na značnou odstupovou vzdálenost cca 26 m a skutečnost, že pohled ze stavebního záměru na dům žalobce se v podstatné míře neodlišuje od pohledu z původního domu.
61. Soud má takové odůvodnění za dostatečné. Obecně platí, že pohled oknem na sousední nemovitost lze považovat za imisi jen v *mimořádných případech*, kdy je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí (viz 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, či ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66). Za takovou by mohla být považována například situace, kdy je stavební úprava prováděna především s úmyslem nahlížet na nemovitost souseda (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28, či ze dne 22. 10. 2024, č. j. 4 As 77/2024-33). Sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. V intravilánu obce si lze totiž stěží představit, že by mohly být stavby umísťovány tak daleko od hranic pozemků, že by k určitému narušení soukromí pohledem vůbec nedocházelo (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 1 As 127/2015-90). Je proto zásadně na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžování, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti (srov. právní větu k rozsudku NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, případně rozsudek NSS ze dne 29. 7. 2022, č. j. 3 As 232/2020-76). Žalobce přitom netvrdí, že by se v jeho případě jednalo o mimořádnou situaci ve smyslu uvedené judikatury, a ani to nevyplývá ze správního spisu.
62. Fotografie obsažené ve vyjádření osoby zúčastněné na řízení 1) k odvolání dokládají, že i původní dům měl terasu orientovanou k žalobcovým pozemkům. Je tedy nepochybné, že do jisté míry umožňoval pohled na žalobcův dům. Soud však připouští, že stavební záměr je větší, vyšší a má daným směrem orientovanou většinu pokojů s velkými okny a terasou. Po odstranění části zeleně tedy umožňuje citelnější pohled do žalobcova domu než původní dům. Přesto nelze odhlédnout od značné odstupové vzdálenosti (cca 26 m) mezi stavebním záměrem a domem žalobce. Taková vzdálenost v podstatě sama o sobě vylučuje, aby bylo možné pohled do sousední nemovitosti považovat za významnou imisi.
63. Nadto žalobce namítá obtěžování pohledem specificky do okna koupelny ve 2. patře. Okna koupelny většinou bývají malá, právě s ohledem na vyloučení možného obtěžování pohledem. Žalobce přitom nedoložil, jak vypadá okno dané koupelny a zda je do něj z dálky

cca 26 m skutečně vidět. I pokud by však do takového okna vidět bylo, je v takovém případě na žalobci, který se cítí být pohledem obtěžován, aby pomocí různých technických řešení pohledu zabránil. Je ostatně zcela běžné mít na oknech koupelny závěsy, žaluzie či mléčné sklo.

64. K další námitce soud uvádí, že správní orgány nepopírají, že provádění stavby bude doprovázet stavební prach a hluk. Ten je žalobce za daných okolností povinen snášet (viz bod 47 tohoto rozsudku). Žalobce dále nekonkretizuje, jaké konkrétní okolnosti ohledně stavebního prachu a hluku správní orgány opomněly zjistit.
65. Též rozhodnutí ministerstva dle žalobce trpí nedostatečně zjištěným skutkovým stavem především ohledně výškových poměrů stavebního pozemku. Vychází totiž z fotografií na veřejně dostupných mapových portálech (Mapy.com, *Google maps*, nahlížení do KN), které zachycují pohled na pozemky pouze shora v nízkém rozlišení a s původní zástavbou a zelení (bez provedených úprav pozemku). S tím však soud nesouhlasí.
66. Z rozhodnutí ministerstva jednoznačně vyplývá, že při zjišťování výškových poměrů a terénu stavebního pozemku vycházelo z projektové dokumentace, především z koordinačních situací, řezů, pohledů a souhrnných technických zpráv (srov. str. 5-6 rozhodnutí ministerstva). Žalobce přitom nepřednesl žádné argumenty, které by zpochybňovaly správnost údajů zanesených v projektové dokumentaci. Nespecifikoval, k jakým nesprávným zjištěním ohledně výškových poměrů ministerstvo dospělo ani jaké skutečnosti opomnělo zjistit. Nezpochybňuje ani to, že měl možnost (již o své vůli nevyužil) se s podklady použitými ministerstvem seznámit při nahlížení do správního spisu u žalovaného. Za těchto okolností soud nemá důvod pochybovat o správnosti a dostatečnosti zjištění ministerstva.
67. Soud dodává, že ze snímků na Mapy.com, *Google maps* a z katastrální mapy ministerstvo vycházelo toliko při zjišťování počtu podlaží okolních staveb (srov. str. 5-6 rozhodnutí ministerstva). Ačkoliv fotografie na uvedených portálech mohou být do jisté míry zkreslené, dozajista postačují pro zjištění počtu podlaží zachycené stavby. Ostatně rozhodnutí ministerstva obsahuje fotografie použité pro srovnání stavebního záměru s okolními stavbami. Z těchto fotografií je počet podlaží jednotlivých staveb jasně zřejmý. Jelikož situace stavebního pozemku nebyla zjišťována z těchto snímků, je bez významu, zda zobrazují pouze původní dům a zelen.
68. K poslední žalobní výtce soud uvádí, že orgán územního plánování žalovaného v závazném stanovisku ze dne 13. 2. 2023 konstatoval, že některé z místností stavebního záměru nesplňují podmínku stanovenou českou technickou normou (bod 5.1.3.1 ČSN 73 4301). Konkrétně se jednalo o to, zda je úroveň podlahy obytných místností nejméně 150 mm nad nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu nebo terasy. Ministerstvo v rámci přezkumu závazného stanoviska uzavřelo, že tato podmínka není významná z hlediska souladu stavebního záměru s územním plánem. Orgán územního plánování žalovaného jakožto správní orgán příslušný k přezkumu závazného stanoviska k posouzení souladu s územně plánovací dokumentací tudíž nebyl věcně příslušný k posouzení této podmínky. Dle žalobce se měl danou podmínkou zabývat stavební úřad, resp. žalovaný v odvolacím řízení, neboť to vyžadoval veřejný zájem. Soud však připomíná, že účelem správního soudnictví je ochrana veřejných subjektivních práv. Žalobce se proto nemůže domáhat ochrany „veřejného zájmu“. Zároveň nikterak nespecifikuje, jak by se případný rozpor stavebního záměru s uvedenou technickou normou (tj. že úroveň podlahy místností není nejméně 150 mm nad Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu či terasy) negativně dotýkal jeho právní sféry. Jelikož soud v této souvislosti neshledal myslitelné dotčení žalobcových práv, námitkou se dále nezabýval. Vůči úvahám, na kterých rozhodnutí ministerstva založilo své závěry o vyhovující podlažnosti záměru, žalobce výhrady v žalobě (v rámci lhůty pro uplatnění žalobních bodů) nevznesl.

69. Pro úplnost soud dodává, že fotografie rozestavěné stavby neprováděl k důkazu, neboť postrádají relevanci ve vztahu k řádně a včas uplatněným žalobním bodům. Nad rámec nutného odůvodnění soud dodává, že z logiky věci nemohou fotografie rozestavěných staveb zpravidla svědčit o dodržení kritérií podlažnosti nad rostlým terénem, neboť do zasypaní základových výkopů a zarovnání terénu nejsou tyto hodnoty patrné. Soud neprováděl důkaz ani kolaudačním rozhodnutím, neboť ani to není relevantní (jedná se, stejně jako v případě fotografie rozestavěné stavby o důkazy o skutečnostech nastalých až po vydání napadeného rozhodnutí).

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

70. Vzhledem ke shora uvedenému soud zamítl žalobu jako nedůvodnou (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
71. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl v řízení úspěšný, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost a ostatně je ani nepožadoval.
72. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soud v tomto soudním řízení neuložil žádné povinnosti (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

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](http://www.nssoud.cz).

Praha 17. října 2025

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Mgr. Ing. Petr Šuránek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.