



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Veroniky Juříčkové, soudce zpravodaje Petra Šuránka a soudce Filipa Dienstbiera ve věci žalobců: **a) město Kostelec nad Černými lesy**, sídlem náměstí Smiřických 53, Kostelec nad Černými lesy, zastoupeno JUDr. Filipem Rigelem, Ph.D., advokátem, sídlem Teplého 2786, Pardubice, **b) M. B.**, zastoupená JUDr. Mgr. Lukášem Vánou, Ph.D., advokátem, sídlem Teplého 2786, Pardubice, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, **za účasti: I)** Ing. M. V., **II)** Český bytový fond s.r.o., sídlem Davídkova 2476/48, Praha 8, zastoupený JUDr. Pavlem Širokým, advokátem, sídlem Vodičkova 710/31, Praha 1, **III)** Ing. M. H., **IV)** R. S., **V)** Ing. V. H., **VI)** B. H., **VII)** Š. H., **VIII)** J. V., týkající se žalob proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 6. 2022, č. j. 056210/2022/KUSK, o kasačních stížnostech žalovaného a osoby zúčastněné na řízení II) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 27. 4. 2023, č. j. 51 A 61/2022-107,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost žalovaného **se z a m í t á .**
- II. Kasační stížnost osoby zúčastněné na řízení II) **se z a m í t á .**
- III. Žalovaný a osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasačních stížnostech.
- IV. Žalovaný **je p o v i n e n** zaplatit žalobci a) náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši 3 267 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce JUDr. Filipa Rigela, advokáta.

- V. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni b) náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši 2 700 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Mgr. Lukáše Váni, PhD., advokáta.
- VI. Osoba zúčastněná na řízení II) **je povinna** zaplatit žalobci a) náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši 3 267 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce JUDr. Filipa Rigela, advokáta.
- VII. Osoba zúčastněná na řízení II) **je povinna** zaplatit žalobkyni b) náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši 4 550 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Mgr. Lukáše Váni, PhD., advokáta.

Odůvodnění:

I.

Předcházející řízení

[1] Osoba zúčastněná na řízení II) (dále též „stavebník“) požádala dne 18. 1. 2021 podle § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 23. 1. 2023 (dále jen „stavební zákon“), o změnu stavby před dokončením původně povolené rozhodnutím Městského úřadu Kostelec nad Černými lesy (dále jen „stavební úřad“), ze dne 20. 6. 2018, č. j. 04060/2018/KNCL/SU (dále jen „společné povolení“), jako lékařský dům a související vedlejší stavby (včetně vodovodní a kanalizační přípojky) na pozemcích p. č. 1209/3 a 1209/23 v k. ú. a obci Kostelec nad Černými lesy (všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v tomtéž katastrálním území). Změnou stavby měla vzniknout novostavba trojpodlažního nepodsklepeného bytového domu s 29 bytovými jednotkami a dalšími vedlejšími stavbami na pozemku p. č. 1209/3, přičemž kanalizační přípojka měla být nahrazena žumpou na vyvážení (dále též „sporný záměr“).

[2] V průběhu řízení uplatnili vůči spornému záměru námitky oba žalobci i osoby zúčastněné na řízení (vyjma stavebníka), kteří vedle řady dalších argumentů namítali (někteří již před samotným oznámením zahájení řízení ze dne 25. 2. 2021), že společné povolení již zaniklo (osoba zúčastněná na řízení III již dne 28. 1. 2018), že zdroje pitné vody nemají dostatečnou kapacitu pro připojení změněné stavby (osoba zúčastněná na řízení III již dne 28. 1. 2018, žalobkyně dne 29. 1. 2018, žalobce dne 10. 3. 2021 a 8. 6. 2021 a osoba zúčastněná na řízení IV dne 10. 3. 2021), že není dostatečně vyřešeno odstraňování dešťových vod (žalobkyně dne 15. 3. 2021) nebo že sporný záměr odporuje požadavkům územního plánu na podíl zelených ploch (osoba zúčastněná na řízení III dne 16. 3. 2018). Rozhodnutím ze dne 13. 9. 2021, č. j. 00536/2021/KNCL/SU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), stavební úřad přesto schválil sporný záměr, stanovil podmínky pro jeho umístění a pro provedení stavby a zamítl uplatněné námitky. K nim stavební úřad v odůvodnění uvedl, že společné povolení nemohlo pozbyt platnosti, jelikož byla stavba zahájena realizací vodovodní přípojky. Záměr bude napojen na stávající vodovodní přípojku realizovanou již na základě původního společného povolení v době, kdy byla kapacita vodovodu dostačující,

pokračování

a to na základě souhlasu provozovatele vodovodu, který byl vydán i nově dne 9. 7. 2021. K žádosti navíc byla doložena smlouva o dodávce vody, a pokud smlouva neomezuje odběr vody, může vlastník přípojky odebírat tolik vody, kolik umožní její profil. Řešení likvidace srážkových vod je obsaženo v projektové dokumentaci vypracované autorizovanou osobou, která odpovídá za bezpečnost a proveditelnost stavby. Posouzení souladu s územním plánem pak náleží dotčenému orgánu, který vydal dne 24. 11. 2020 souhlasné závazné stanovisko.

[3] V reakci na odvolání podaná žalobci i osobami zúčastněnými na řízení (s výjimkou stavebníka) si žalovaný vyžádal potvrzení závazných stanovisek nadřízenými orgány dotčených orgánů. Odbor životního prostředí a zemědělství žalovaného ve vnitřním sdělení ze dne 21. 12. 2021 konstatoval, že v prvostupňovém řízení ke spornému záměru z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění účinném do 31. 1. 2021 (dále jen „vodní zákon“), vodoprávní úřad podal pouhé vyjádření podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Toto vyjádření nemohlo žádným způsobem nahradit závazné stanovisko vyžadované § 104 odst. 9 vodního zákona, jelikož neobstojí nejen po formální, ale ani po obsahové stránce, a proto z hlediska vodního zákona nemá nadřízený orgán co přezkoumávat. Oddělení územního plánování žalovaného závazným stanoviskem ze dne 20. 12. 2021 (dále jen „negativní stanovisko“) změnilo závazné stanovisko ve věci souladu s územním plánem na nesouhlasné. Sporný záměr považovalo za nepřipustný, jelikož nepovažovalo za prokázaný minimální rozsah zeleně (na pozemku o výměře 3 456 m² stavebník uvádí výměru zeleně 1 385 m², přičemž územním plánem požadovaných 40 % činí 1 382,4 m²). Do ploch zeleně jsou ale započteny celé plochy předzahrádek bytů v 1. nadzemním podlaží, přestože není reálné, aby byly zatravněné plochy umístěny až k fasádě a vstupům do jednotlivých bytů, kde bývá běžně umístována zpevněná plocha. Zároveň jsou tyto plochy u vstupů do jednotlivých bytů zakryty balkóny ve vyšších podlažích. Negativní stanovisko nicméně z podnětu stavebníka změnilo ve zkráceném přezkumném řízení rozhodnutím ze dne 19. 4. 2022 Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“ a „rozhodnutí ministerstva“) tak, že se závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrzuje jako zákonné. V odůvodnění ministerstvo konstatovalo, že podle projektové dokumentace má zatravněná plocha na stavebním pozemku činit 1 385 m², přičemž územním plánem požadovaných 40 % činí 1 382,4 m²; podmínka minimálního zastoupení zeleně je tak splněna. Z výkresu sadových úprav je také patrné, že oplocení předzahrádek bude doplněno stříhaným živým plotem a keři, a ministerstvu byl předložen výkres automatického závlahového systému, který nahradí chybějící atmosférické srážky v prostoru pod balkóny. Souhrnná technická zpráva také nepřipouští umístování jakýchkoliv staveb či zpevněných ploch v prostoru předzahrádek s tím, že tento závazek bude také přenesen do kupních smluv pro budoucí vlastníky bytů a zapracován do stanov budoucího společenství vlastníků jednotek. Ministerstvo přitom předslalo, že projektovou dokumentaci zpracovává projektant, který podle § 159 odst. 1 a 3 stavebního zákona odpovídá za její správnost a za proveditelnost stavby.

[4] Žalovaný následně rozhodnutím ze dne 20. 6. 2022, č. j. 056210/2022/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“), prvostupňové rozhodnutí pouze dílčím způsobem změnil (doplnil odkaz na § 118 odst. 2 stavebního zákona a změnil mylný popis tvaru stavby), ve zbytku je ale potvrdil, a tedy odvoláním nevyhověl. Ke sporným otázkám žalovaný v odůvodnění sdělil, že na základě společného povolení byla realizována vodovodní

přípojka, a tedy toto povolení nepozbylo platnosti. Podkladem potvrzujícím, že nárůst počtu uživatelů sporného záměru nevyvolá potřebu nové infrastruktury, je podle žalovaného zcela jistě projektová dokumentace zpracovaná autorizovanou osobou, která dle § 159 odst. 3 stavebního zákona odpovídá mj. za proveditelnost stavby a technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení. Součástí spisového materiálu je přitom i smlouva s dodavatelem vody Energie AG Kolín a.s. (dále jen „Energie“) a stavebník také uvedl, že v roce 2021 byl zprovozněn vodovodní přivaděč Červený Hrádek – Sobočice přivádějící vodu do vodojemu v Sobočicích a že město Zásmyky bylo odpojeno od vodního zdroje Nučice, čímž vznikla volná kapacita přibližně 1 450 ekvivalentních obyvatel (dále jen „EO“) navíc pro žalobce. K nedostatečnosti vodního zdroje odvolatelé nepředkládají žádné důkazy a ani neuvádí, jak by tím mělo být dotčeno jejich vlastnické či jiné věcné právo. Navíc vodovodní přípojka není předmětem tohoto řízení, jelikož byla realizována již na základě společného povolení. Pokud jde o problematiku srážkových vod, z veřejně dostupné aplikace Streetview vyplývá, že se jedná v podstatě o rovinatou plochu, terén nesměruje k pozemku žalobkyně, a tedy nelze očekávat, že by došlo k extrémní situaci, kdy by vsakovací bloky nepojaly dešťovou vodu a došlo k zaplavení jejího pozemku. Likvidace srážkových vod zasakováním odpovídá požadavkům vodního zákona i § 20 odst. 5 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2022 (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Za správnost projektu a proveditelnost stavby odpovídá projektant, přičemž žalobkyně pouze spekuluje o nesprávnosti řešení, aniž by pro to přinášela konkrétní důkazy. Zmiňuje-li žalobkyně normu ČSN 75 9010, právní předpisy na ni neodkazují, a proto není závazná. Pokud jde o inženýrskogeologický průzkum, stavebnímu úřadu nepřísluší hodnotit, zda a jak byl pořízen a zda při tom byly splněny požadavky stanovené právními předpisy. Hydrogeologický posudek přitom přeliv srážkových vod do kanalizace zmiňuje jen jako možnost, ale neuvádí, že by takto muselo být postupováno. Předřazení akumulacních nádrží před nádrže vsakovací je ze strany vodoprávního úřadu pouhým doporučením, které stavebníka nezavazuje. K otázce souladu sporného záměru s územním plánem žalovaný v odůvodnění citoval závěry rozhodnutí ministerstva (včetně reakce ministerstva na námitky odvolatelů proti obsahu rozhodnutí) s tím, že je jím vázán, a doplnil, že výpočet zastavěnosti pozemku dle územního plánu nemusí odpovídat definici zastavěné plochy ve stavebním zákoně.

[5] Žalobami podanými ke Krajskému soudu v Praze, jež byly posléze spojeny ke společnému řízení, se žalobci domáhali zrušení napadeného rozhodnutí. S výjimkou žalobního bodu nepřípustného zásahu do kvality prostředí krajský soud uznal všechny ostatní žalobní body důvodnými a napadené rozhodnutí zrušil. Krajský soud konstatoval, že ve správním spise je opakovaně zmiňováno, že společné povolení nabylo právní moci dne 25. 7. 2018, což nikdo nezpochybňuje, a nikdo ani netvrdí, že by bylo požádáno o prodloužení jeho platnosti, jež tudíž podle § 94a odst. 5 ve spojení s § 115 odst. 4 stavebního zákona činila 2 roky. Posledním dnem lhůty platnosti tak podle krajského soudu bylo pondělí dne 27. 7. 2020, přičemž nic ve správním spise nedokládá, že by před tímto datem došlo k zahájení stavby původního záměru. Krajský soud odmítl, že by relevantní událostí bylo oznámení zahájení stavby stavebnímu úřadu dne 17. 7. 2019, jelikož rozhodným je pouze faktické provádění stavebních prací jednoznačně směřujících k uskutečnění stavebního díla. Vyjádření společnosti Energie ze dne 9. 7. 2021, že byla zhotovena vodovodní přípojka, ani smlouva o dodávkách vody, podle níž došlo k datu 23. 12. 2020 k poskytnutí dodávky vody, nijak nedosvědčují, že nejpozději k datu 27. 7. 2020

pokračování

započala faktická realizace stavebních prací. Závěr správních orgánů o platnosti sporného povolení tak nemá podklad ve správním spise. Vznesení tohoto žalobního bodu žalobkyní přitom není na překážku fakt, že jej nezmínila v námitkách, jelikož na námitku rozporu s právními předpisy nedopadá koncentrace námitek. Souladem sporného záměru s právními předpisy se žalovaný byl povinen zabývat bez ohledu na aktivitu účastníků řízení.

[6] V otázce, zda sporný záměr nepřesahuje kapacity stávající infrastruktury na dodávky pitné vody, krajský soud vyhodnotil napadené rozhodnutí jako nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, jelikož správní orgány nemohou přenášet odpovědnost za zjištění skutkového stavu na projektanta. Odkaz na smlouvu o dodávkách pitné vody pak nic nevypovídá o tom, zda kapacity stávajícího vodovodu budou schopny pokrýt vyšší spotřebu vyvolanou provozem sporného záměru, a odpověď neposkytují ani závazná stanoviska dotčených orgánů. Ostatně nadřízený orgán dospěl k závěru, že z hlediska požadavků vodního zákona je závazné stanovisko vodoprávního úřadu zcela nedostatečné. I když je problematika výstavby a provozování vodovodů upravena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění účinném do 30. 6. 2023 (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), i zde se podpůrně použijí ustanovení vodního zákona, protože vodovod je vodním dílem. I když by Energie jakožto provozovatel vodovodu měla znát jeho kapacitu, není povinna otázku zásobování pitnou vodou řešit (§ 8 zákona o vodovodech a kanalizacích *a contrario*). K tomu jsou povolány primárně orgány veřejné moci (srov. § 4 zákona o vodovodech a kanalizacích a § 12 odst. 1 a 3 a § 23 vodního zákona), které se však danou otázkou kvalifikovaně nezabývaly. Relevantní pak není ani zmínka o zprovoznění vodovodního přivaděče a odpojení Zásmuk, jelikož jde pouze o převzaté a nepodložené tvrzení stavebníka, které si žalovaný nijak neověřil.

[7] V případě otázky souladu sporného záměru s požadavkem územního plánu na minimální podíl zeleně krajský soud vyhodnotil rozhodnutí ministerstva jako závazné stanovisko, jež je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Ministerstvo zde pouze reprodukovalo sdělení projektanta, aniž by vysvětlilo, proč jsou závěry negativního stanoviska chybné, přičemž závěr ministerstva o zápočtu předzahrádek jako zeleně vyhodnotil krajský soud jako nesprávný. Krajský soud se zde opřel o závěry rozsudku NSS ze dne 1. 4. 2022, č. j. 6 As 288/2021-41, č. 4340/2022 Sb. NSS, z nějž dovodil, že do zastavěných ploch by měla být započtena každá plocha nacházející se pod půdorysem jakéhokoli objektu naplňujícího definici stavby podle § 2 odst. 3 stavebního zákona. Poukázal přitom na popis oplocení předzahrádek v projektové dokumentaci, jež má spočívat na betonové podezdívce. Ta je nepochybně stavbou ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona, představuje zpevněnou plochu pokrývající povrch pozemku a při délce 49,6 m a obvyklé šířce 15-20 cm představuje plochu 7-10 m², jež převyšuje rezervu 2,6 m² do limitu 40 % stavebního pozemku vyhrazeného pro zeleň. Nadto je zcela logický závěr negativního stanoviska, že je těžko představitelné, aby zatravněné plochy předzahrádek sahaly až k fasádě a vstupům do jednotlivých bytů, u nichž se zpravidla bude nacházet nějaký typ zpevněné plochy, což by dále zmenšilo podíl zelených ploch. To ministerstvo náležitě nezohlednilo, přičemž se také zcela nepatřičně zaštiťuje názorem projektanta a jeho odpovědností podle § 159 stavebního zákona.

[8] Konečně pokud jde o otázku vsakování srážkových vod, krajský soud měl i zde napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, jelikož se nevypořádalo s podstatou námitek, jež poukazovaly na to, že vsakovací zařízení nezohledňuje požadavky technické normy ČSN 75 9010 a není napojeno na kanalizaci, což při intenzivnějších srážkách může vést k zaplavení pozemku žalobkyně. Krajský soud nerozuměl tomu, proč by rovinatost stavebního pozemku spolu s umístěním vsakovacího zařízení na jeho odlehlejší straně toto riziko odstraňovaly, a nesouhlasil s tím, že by námitky byly nepodloženou spekulací, jelikož vycházely z hydrogeologického posudku předloženého přímo stavebníkem jako podkladu projektové dokumentace. Krajský soud neměl pochybnosti o tom, že v žalobě zmiňovaným průzkumem žalobkyně myslela právě tento inženýrsko-geologický, resp. hydrologický průzkum z října 2020. Z něj přitom vyplývá, že podzemní vody proudí severním směrem (tedy k pozemku žalobkyně) a že svrchní část pozemku tvoří jílovité půdy s nižším koeficientem vsaku. Pokud jde o normu ČSN 75 9010, ta sice skutečně není závazněna pro tento případ právním předpisem, povinnost ji zohledňovat při schvalování vsakovacích zařízení však žalovanému ukládá interní pokyn ministerstva ze srpna 2019 nazvaný *Vsakování srážkových vod – metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj* a žalovaný nijak nevysvětlil, proč se od této metodiky odchýlil. I kdyby norma závazná nebyla, žalovaný nevysvětlil, proč sporný záměr schválil, i když se odchyluje od požadavků hydrogeologického posudku. Jedním z nich bylo i zahloubení vsakovacího prvku do hloubky 3,7 m a přesměrování přelivu vod do kanalizace, projektová dokumentace však dno vsakování navrhuje jen do hloubky 1,6 m, kde se nacházejí jílovité půdy s nízkým koeficientem propustnosti, a absentuje též napojení na kanalizaci. Tím se sporný záměr odlišuje od původního záměru, a proto nelze argumentovat ani tím, že na stavbu bylo vydáno již v roce 2018 společné povolení. Odkazovat nelze ani na kladné vyjádření vodoprávního úřadu, jestliže nadřízený dotčený orgán deklaroval, že zde žádné relevantní závazné stanovisko vodoprávního úřadu není.

II.

Obsah kasačních stížností a vyjádření k nim

[9] Proti napadenému rozsudku krajského soudu podali včasné kasační stížnosti žalovaný a stavebník [osoba zúčastněná na řízení II)].

[10] Žalovaný ve své kasační stížnosti namítl, že se otázkou platnosti společného povolení zabýval a považoval je za platné, jelikož bylo konzumováno realizací vodovodní přípojky. To vyplývalo z potvrzení správce vodovodní sítě ze dne 9. 7. 2021 a oznámení stavebníka ze dne 17. 9. 2019, podle jehož obsahu již stavební práce fakticky zahájil. Tyto podklady žalovaný považoval za dostačující, nicméně stavebník by neměl mít problém tyto skutečnosti prokázat též předložením stavebního deníku.

[11] Pokud jde o zvýšené nároky na vodovodní infrastrukturu, žalovaný namítá, že se nespolehl pouze na odpovědnost projektanta za proveditelnost stavby, ale vyšel především ze závazné smlouvy o dodávce vody uzavřené mezi stavebníkem a společností Energie dne 6. 1. 2021 a také z vyjádření Energie jako provozovatele vodovodu ze dne 9. 7. 2021. Pokud krajský soud nepovažoval za dostatečný samotný příslib provozovatele vodovodu, dostal se

pokračování

tím do rozporu se svou vlastní judikaturou reprezentovanou např. rozsudky ze dne 20. 4. 2018, č. j. 55 A 36/2018-34, či ze dne 30. 11. 2020, č. j. 54 A 19/2018-61, v nichž za dostačující považoval vyjádření faktického provozovatele vodovodní infrastruktury a poukazoval na smluvní přímus v této oblasti a zároveň na možnost odmítnout uzavření smlouvy z kapacitních důvodů. Žalovaný je přesvědčen o tom, že požadavek vyplývající z § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona byl splněn právě předložením smlouvy ze dne 6. 1. 2021, protože provozovatel musí mít přehled o stavu a kapacitě vodovodu. V její příloze č. 1 se v části II pod bodem 1 uvádí: „*Dodavatel se zavazuje pro odběratele zajistit dodávku vody z vodovodu v požadovaném množství a jakosti odpovídající obecně platným právním předpisům a zajistit plynulé odvádění odpadních vod kanalizací.*“ Žalovaný též trvá na tom, že dostatečným podkladem pro posouzení potřeby nového napojení na technickou infrastrukturu je i projektová dokumentace, za niž nese podle § 159 odst. 3 stavebního zákona odpovědnost projektant. Podpůrně žalovaný přihlédl i k vyjádření Energie ze dne 9. 7. 2021 a také ke sdělení stavebníka o uvolnění kapacity 1 450 EO pro žalobce a) v důsledku odpojení města Zásmyky a o zprovoznění nového přívaděče.

[12] Ve věci souladu s územním plánem byl žalovaný vázán rozhodnutím ministerstva (jehož závěry v kasační stížnosti připomenul) a z opatrnosti předložil Nejvyššímu správnímu soudu k posouzení závěr krajského soudu, podle něž je nezbytné započíst plochu předzahrádek do zastavěných ploch. Tento závěr žalovaný pokládá za nezákonný ve smyslu § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Poukazuje na to, že plocha předzahrádek by neměla mít vliv na odtokové poměry v krajině. V daném případě jsou předzahrádky pod předsunutými částmi budovy (balkony) určeny výlučně pro zeleň, je v nich vyloučeno umísťování staveb a projektová dokumentace obsahuje technické řešení pro řádné udržování zelené plochy. Žalovaný též v souvislosti s § 2 odst. 7 stavebního zákona připomíná, že ve vyjádření k žalobě poukazoval na to, že posuzování zastavěné plochy pro určení aplikovatelnosti zjednodušených povolenacích procesů se nemusí řídit stejnými principy jako územní plánování.

[13] Pokud jde o otázku vsakování vod, žalovaný namítá, že žalobkyně b) v odvolání opomněla uvést, jak se tato otázka může dotýkat jejích vlastnických práv, a proto se žalovaný věcí zabýval jen v obecné rovině. Vzal v úvahu umístění vsakovacích zařízení ve vztahu k pozemku žalobkyně b), konfiguraci terénu i to, že bilance dešťových vod byla vypočítána a ověřena autorizovanou osobou v projektové dokumentaci. Byť se projektant důsledně neřídil doporučeními hydrogeologa, projektant nese odpovědnost za správnost technického řešení v jím předkládaném podkladu, a nemůže tak obstat tvzení, že je odpovědný toliko stavebníkovi. Je pravda, že si stavební úřad mohl vyžádat stanovisko autorizované osoby k námitce, nicméně z ničeho nevyplývalo, že by vsakovací zařízení bylo vyprojektováno v přímém rozporu s normou ČSN 75 9010. Projektová dokumentace ke vsaku srážkových vod přitom žádný právní předpis neporušila. Ze správního spisu též vyplývá, že uložení vsakovacího zařízení do hloubky 3,7 m bylo hydrogeologem pouze doporučeno a nebylo označeno za nutné pro fungování vsakovacího systému. Žalovaný má proto za to, že odvolací námitku žalobkyně vypořádal v napadeném rozhodnutí dostatečně.

[14] Stavebník [osoba zúčastněná na řízení II]) v kasační stížnosti požadoval zrušení napadeného rozsudku z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s. K platnosti společného povolení namítl, že dne 17. 9. 2019 oznámil stavebnímu úřadu zahájení stavby

lékařského domu. Práce zahájil dle společného povolení a projektové dokumentace zhotovením vodovodní přípojky a provedením výkopu, do nějž osadil vodoměrnou šachtu. Tyto skutečnosti přitom stavebnímu úřadu prokázal oznámením ze dne 17. 9. 2019, jež je součástí správního spisu, a vyjádřením společnosti Energie ze dne 9. 7. 2021, jež potvrzuje, že k pracím došlo a stavba byla fakticky připojena na zdroj pitné vody. Tyto skutečnosti jsou zaznamenány též ve stavebním deníku, jenž navrhuje spolu s vyjádřením k důkazu. Stavebník je přesvědčen, že tyto práce nelze považovat za pouhé přípravné práce a že stavební úřad (na rozdíl od krajského soudu, který rozhodl v nepřezkoumatelně a v rozporu s podklady ve spisu) otázku platnosti společného povolení posoudil správně.

[15] K otázce zvýšených nároků na vodovodní infrastrukturu stavebník poukazuje na to, že společnost Energie je zplnomocněným provozovatelem technické infrastruktury a jako taková vykonává práva a povinnosti za jejího vlastníka a má povinnost hlídat kapacitu infrastruktury a možnost napojení dalších odběratelů pitné vody (při chybějící kapacitě by poskytnutí souhlasu mohlo být hodnoceno jako přestupek). Její vyjádření přitom potvrzuje, že se parametry vodovodní přípojky nezměnily od původního záměru lékařského domu. Společnost Energie tudíž byla oprávněna uzavřít smlouvu o dodávkách vody ze dne 6. 1. 2021, stejně jako vydat souhlasné vyjádření ze dne 9. 7. 2021 ke změně stavby, a pokud tak učinila, musela si být vědoma toho, že dokáže bytový dům zásobovat pitnou vodou. Pokud krajský soud uzavřel, že uzavření smlouvy nic nevypovídá o schopnosti vodovodu pokrýt spotřebu sporného záměru, posoudil podle stavebníka věc v rozporu s § 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích, který stanoví vlastníkem zmocněnému provozovateli povinnost umožnit připojení na vodovod, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti. Požadavek krajského soudu na doložení souhlasu vlastníka technické infrastruktury nerespektuje zásady hospodárnosti a rychlosti správního řízení, ostatně stavební úřad by postrádal pro takový požadavek zákonnou oporu. Dostatečnost souhlasu provozovatele technické infrastruktury ostatně ilustruje i fakt, že takový souhlas byl akceptován při vydání společného povolení a žalobce tehdy proti tomu nijak nebrojil. Odlišný postup v nynějším řízení by byl v rozporu se zásadou předvídatelnosti správního rozhodnutí. Ustanovení § 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích zároveň popírá závěr krajského soudu, že k posuzování otázky zásobování pitnou vodou jsou primárně povolány orgány veřejné moci. Ze zákona plyne, že vodu dodává k tomu zmocněný provozovatel. Stavebník též popírá, že by žalovaný v napadeném rozhodnutí přenášel povinnost posouzení dostatečnosti technické infrastruktury na projektanta. Žalovaný pouze poukázal na projektovou dokumentaci. Vedle toho však vycházel i z podkladů od společnosti Energie, která má dostatečné informace o kapacitě infrastruktury. Tyto podklady správní orgán posoudil a učinil o nich kvalifikovaný závěr, přičemž nelze připustit, aby soud posuzoval, jaký podklad je dostačující a který už nikoliv. Podle stavebníka by bylo navíc absurdní, aby stavební úřad musel u každé skutečnosti uváděné projektantem ověřovat její soulad s realitou, neboť by vydání rozhodnutí trvalo nepřiměřeně dlouhou dobu. Povinnost dokládat k žádosti projektovou dokumentaci by tím ztrácela smysl. V tomto směru stavebník cituje z rozsudku č. j. 8 As 41/2014-40 pasáž, podle níž projektant podle § 159 odst. 1 stavebního zákona odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů. Stavebník též zmiňuje, že v současnosti společnost Energie uplatňuje vůči svazku obcí, jehož členem je žalobce, sankce za nedostatečný odběr nasmlouvaného objemu

pokračování

vody, z čehož dovozuje, že na území města patrně nebude taková nouze o pitnou vodu, jak tvrdí žalobce a).

[16] V souvislosti s otázkou souladu sporného záměru s územním plánem stavebník namítá, že soud přezkoumal rozhodnutí ministerstva neoprávněně, neboť podle § 75 odst. 2 s. ř. s. by tak mohl posupovat, jen pokud by byla jeho nezákonnost v žalobě výslovně namítána. Stavebník má ale za to, že žádný žalobce nezákonnost rozhodnutí ministerstva nenamítl. Krajský soud se též nesprávně opřel o závěry rozsudku NSS č.j. 6 As 288/2021-41, v němž byla posuzována zastavěnost pozemku terasou. Podle projektové dokumentace se však na předzahrádkách nemá nacházet ani terasa, ani jiný zpevněný materiál, nýbrž pouze zemina se zasetou trávou. K východu z bytů není třeba budovat schod, protože předzahrádky jsou na úrovni podlahy bytu či jen několik centimetrů pod ní. Do zastavěné plochy nelze započítat ani balkóny. Stavebník poukazuje na definici zastavěné plochy stavby v § 2 odst. 7 stavebního zákona a uvádí, že balkon je konzolou, popř. zavěšenou konstrukcí předsazenou před obvodový plášť budovy a svou konstrukcí se odlišuje od zákonem taxativně uváděných lodžii a arkýřů. Jeho přesah tak nemůže být do zastavěné plochy pozemku započítáván. Ani pro posouzení betonové podezdívky plotů neměl krajský soud dostatek podkladů a teoretických znalostí. Podezdívky totiž budou zapuštěny v zemi a nebudou viditelné, protože nad nimi bude zemina, a na povrch se možná dostane jen na severní části pozemku, kde bude nutné dosypávat zeminu k vyrovnání terénu. Výpočet soudu vycházející z celé délky oplocení je tudíž zkreslený a nezakládá se na reálných skutečnostech dle projektové dokumentace a spisového materiálu. Stavebník připomíná rozsudek NSS ze dne 28. 2. 2007, č. j. 6 As 57/2005-228, který u územního plánu hlavního města Prahy dovedl, že nepožaduje, aby zeleň byla umístěna na rostlém terénu, a připustil realizaci podzemní stavby v ploše izolační zeleně. Z tohoto rozsudku podle stavebníka vyplývá, že plochou zeleně je i ta část, kde se nad podezdívkou plotu bude nacházet zemina. Stavebník dále namítá, že závazným stanoviskem orgánu územního plánování ze dne 12. 1. 2021 byl shledán sporný záměr přípustným a odbor územního plánování žalovaného tento závěr změnil v rozporu s legitimním očekáváním stavebníka bez zákonného podkladu jen na základě subjektivního dojmu o nemožnosti využití plochy bezprostředně přiléhající k obvodu budovy pro zeleň. V situaci, kdy jeho stanovisko znemožňovalo žádosti vyhovět, bylo právě jeho povinností, aby řádně vážil vzájemně si konkurující práva (v případě stavebníka vlastnické právo a právo podnikat) a veřejné zájmy a aby při jejich vyvažování dbal dodržení zásady přiměřenosti. Ministerstvo potvrdilo, že negativní závazné stanovisko bylo vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné a neobsahovalo žádnou srozumitelnou úvahu, neboť jeho argumenty byly svou povahou zcela blanketní a chyběl průkaz jejich aplikace na konkrétní stavební záměr. Tyto vady rozhodnutí ministerstva napravilo. Krajský soud přitom podle stavebníka dospěl k takovým konstrukcím, které nemají oporu ve spisu, pročez je nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů i pro nesrozumitelnost a zároveň je i v rozporu se zákonem, protože ignoruje pravidla posuzování nadzemních a podzemních částí stavby.

[17] Konečně proti posouzení otázky vsakování srážkových vod stavebník namítá, že třebaže není norma ČSN 75 9010 závazná, při projektu výstavby bylo podle ní a podle hydrogeologického průzkumu postupováno. Soud tyto dokumenty nepochopil, pokud z nich dovozuje potřebu vsakovací těleso uložit až do hloubky 3,7 m pod terénem. V takové hloubce se již nachází podzemní voda (dle průzkumu je v hloubce 2,3 až 2,9 m) a vsakovací

těleso by pozbylo svého účinku. Průzkum naopak doporučuje vsakovací prvek vyhloubit do úrovně 3,7 m, vystlat jej podél boků geotextílií, zasypat praným pískem či stabilním drceným kamenivem do úrovně 1,8 m pod terénem a v této, již suché úrovni ukládat retenční buňky. Podle projektu jsou přitom vsakovací tělesa umístěna dnem do hloubky 1,4 až 1,6 m, čímž je dno vsakovacího tělesa umístěno 1 až 1,3 m nad úrovní spodní vody, a je tak splněno i doporučení technické normy ponechávat nad její hladinou 1 m nesaturovaných zemin. Napadený rozsudek stavebník považuje za nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost.

[18] S kasační stížností žalovaného stavebník [osoba zúčastněná na řízení II)] vyjádřil souhlas a namítl, že postupoval v dobré víře v souladu s napadeným rozhodnutím, přičemž napadený rozsudek zcela zásadně narušuje jeho legitimní zájmy a vnáší nepřiměřenou jistotu do jeho dalšího podnikatelského působení.

[19] Žalobce a) ve vyjádření navrhuje zamítnutí obou kasačních stížností s tím, že se závěry krajského soudu ztotožňuje. Ke kasační stížnosti stavebníka zdůraznil, že v souladu s rozsudkem NSS ze dne 27. 6. 2005, č. j. 5 As 22/2004-52, není možné požadavek rychlosti řízení nadřadit nad zásadu materiální pravdy a nemůže vést ani k porušování jiných zásad řízení. Žalobce a) je jakožto obec v souladu s § 94k písm. b) a § 94n odst. 3 stavebního zákona a § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), povinen hájit veřejný zájem, a nadto má zvláštní povinnosti na úseku zásobování obyvatelstva vodou dle § 26 odst. 1 písm. a) zákona o vodovodech a kanalizacích. Právě k ochraně veřejného zájmu námitky žalobce směřovaly. Správní orgán tedy byl povinen se jeho námitkami řádně zabývat a nemohl se spokojit s předloženou smlouvou o dodávce vody, aniž by blíže vysvětlil, jakými úvahami se při svém závěru řídil. Je přitom rozdíl mezi dodávkou vody jakožto technickou činností, kterou skutečně vykonává provozovatel, a odpovědností za zásobování vodou, k čemuž je primárně povolána veřejná moc. To ostatně plyne z § 15 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích, podle něhož provozovatel vody neodpovídá za škody vzniklé při nedostatku vody, a z následujícího odst. 4 vymezujícího kompetence orgánů veřejné moci na úseku zásobování pitnou vodou. Žalobce přitom dodává, že proti záměru lékařského domu nebrojil, jelikož šlo o jinou stavbu s menšími nároky na odběr vody (došlo k navýšení z 14 EO na 76 EO). Ke kasační stížnosti žalovaného pak žalobce dodává, že ze zákona nelze dovodit odpovědnost provozovatele vodovodu za dostatek vody. Provozovatel musí pouze zohlednit, že kapacitní a technické možnosti vodovodu připojení umožňují, ale nemá možnost ovlivnit, že i přes tyto možnosti ve vodovodu nebude dostatek vody. Přitom právě na to žalobcova argumentace mířila.

[20] Žalobkyně b) také navrhla zamítnutí kasačních stížností. Upozornila na to, že z oznámení ze dne 17. 9. 2019 vyplývá, že stavební práce teprve mají být zahájeny později, a nikoliv, že již byly zahájeny, jak stavebník tvrdí. Ze stavebního deníku (správního spisu) přitom vyplývá, že stavební práce byly zahájeny až dne 11. 12. 2020, tedy po uplynutí platnosti společného povolení ze dne 20. 6. 2018. Ani ze smlouvy o dodávce vody ze dne 6. 1. 2021 nevyplývá, že by k dodávce vody došlo před 23. 12. 2020. Také tvrzení stavebníka, že nad podezdívkou plotu bude zemina, nemá oporu ve spisu, přičemž z fotografií předkládaných v souvislosti s návrhem stavebníka na přiznání odkladného účinku vyplývá, že na prostoru předzahrádek skutečně jsou budovány betonové podezdívky. Na výpočet mají vliv ovšem i další stavby na pozemku jako např. zídky mezi zelení a parkovištěm apod.

pokračování

Žalobkyně též poukazuje na str. 5 a 6 žaloby, kde výslovně namítala nezákonnost rozhodnutí ministerstva. Žalobkyně nesouhlasí ani s tím, že by bylo postupováno v souladu s normou ČSN 75 9010. Poukazuje na svůj výpočet v replice dokládající, že plocha vsakovacího zařízení je několikanásobně poddimenzovaná, stejně jako na nedodržené doporučení hydrogeologa, aby byl výkop vysypán pískem či drceným kamenivem a byl zajištěn odvod přebytečných vod do dešťové kanalizace.

[21] Osoba zúčastněná na řízení III) se také ztotožnila s napadeným rozsudkem. Konstatovala, že je autorizovaným inženýrem ve výstavbě (nyní již v důchodu) a desítky let pracovala jako projektant a v oblasti investic. Zdůraznila, že bohužel se najdou i takoví projektanti, kteří v zájmu získání zakázky jsou ochotni akceptovat nelegální požadavky developera, a proto stavební úřad nemůže bez důkladného odborného posouzení projektu spoléhat jen na názor projektanta. Ze zápisů ve stavebním deníku plyne, že stavba byla zahájena až v době, kdy již společné povolení nebylo platné, což mu potvrdila i referentka stavebního úřadu. Jedná se tedy od samého počátku o stavbu nepovolenou. Všichni sousedé mohou dosvědčit, že stavba byla zahájena teprve dne 8. 8. 2022, když došlo k vykácení keřů a starých stromů na zcela zarostlém pozemku, k odstranění starého transformátoru a provedení bagrovacích prací. Popsala též, že situace se zásobováním pitnou vodou je ve městě zejména v letním období kritická a žalobce a) musí často omezovat spotřebu pitné vody. Městský úřad musí také důsledně hlídat, aby nepřekročil povolený limit spotřeby vody, jinak by městu hrozily pokuty. Je přitom podstatný rozdíl mezi původně uvažovanou spotřebou vody pro lékařský dům a pro uvažovaný „monstrózní“ bytový dům. Stavebník podle osoby zúčastněné na řízení lživě uvádí, že zeleň bude dosahovat až k okraji budovy. Dole v šířce balkonů však je zpevněná plocha. Vzhledem k tomu, že výkres půdorysu C.3 (2019-20) je v „CADu“, podrobně přepočítali jednotlivá uváděná políčka zeleně a spočetli, že procento zelené plochy činí jen 34 %. Také na bokorysu stavebních výkresů je patrná zpevněná plocha kolem domu, což bylo namítáno i v odvolání (str. 6, bod 13), avšak žalovaný ani ministerstvo se k výpočtu nevyjádřili a namísto toho řešili irelevantní otázku použitých druhů keřů. Také 10 m² plochy podezdívek plotů mezi předzahrádkami musí být započteno mezi nezelené plochy. Osoba zúčastněná na řízení III) má spolu se žalobkyní též velmi nepříjemné zkušenosti s opakovaným zaplavením velké části jejich pozemků během stavby. Na prakticky nepropustném stavebním pozemku se při každém větším dešti objevovala laguna srážkové vody, která tam zůstávala několik dnů, aniž by vsakovala, a vytékala na sousední pozemky, takže ji musel stavebník opakovaně odčerpávat. Nikdo přitom ani neviděl, že by se na pozemku prováděl hydrogeologický průzkum. V jílovité půdě je součinitel vsaku desetkrát nižší než ten, se kterým počítá hydrolog. Přebytek vody ovšem nelze směřovat do kanalizace, protože sporný záměr na ni není napojen.

III.

Posouzení kasačních stížností

[22] Nejvyšší správní soud nejprve přezkoumal podmínky pro řízení o kasační stížnosti. Obě kasační stížnosti byly podány včas ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozsudku (§ 106 odst. 2 s. ř. s.); stěžovatelé jsou zastoupeni advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.) a jsou osobou oprávněnou, neboť ji uplatnili z pozice účastníka řízení (resp. osoby zúčastněné na řízení), z něhož napadený rozsudek vzešel (§ 102 s. ř. s.).

[23] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s. vázán rozsahem a důvody, které stěžovatelé uplatnili v kasačních stížnostech. Nejvyšší správní soud přitom dospěl k závěru, že kasační stížnosti nejsou důvodné.

[24] Byť stěžovatelé označují napadený rozsudek za nepřezkoumatelný, je z podaných kasačních stížností zřejmé, že důvody rozhodnutí krajského soudu jsou z jeho odůvodnění patrné a stěžovatelé s nimi věcně polemizují. Napadený rozsudek tedy nelze považovat za nepřezkoumatelný ani pro nedostatek důvodů, ani pro nesrozumitelnost. Spor je ve skutečnosti veden pouze o zákonnost, resp. soulad závěrů krajského soudu s obsahem správního spisu.

[25] Nejprve je třeba pojednat otázku zániku společného povolení před podáním žádosti o změnu stavby před dokončením. Zde stěžovatelé nijak nezpochybňují závěr krajského soudu, že společné povolení nabylo právní moci dne 25. 7. 2018 a jeho platnost byla omezena podle § 94a odst. 5 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017, ale i podle § 94p odst. 5 stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018 dobou 2 let, a že není doloženo, že by bylo požádáno o prodloužení jeho platnosti. Stejně tak není sporu o to, že o změně stavby před dokončením podle § 118 stavebního zákona lze rozhodovat jediné tehdy, získal-li stavebník před faktickým provedením stavby povolení k jejímu provedení a toto povolení je v době podání žádosti o změnu platné (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 As 17/2010-101, č. 2107/2010 Sb. NSS). Spor se soustředí na otázku, zda ve stanovené dvouleté době, jež dle nezpochybněného závěru krajského soudu končila v pondělí dne 27. 7. 2020, byla stavba zahájena a zda je v tomto směru dostačující obsah oznámení o zahájení stavby ze dne 17. 9. 2019, resp. vyjádření společnosti Energie ze dne 9. 7. 2021 a zápisy ve stavebním deníku.

[26] Krajský soud správně připomenul, že již ve vztahu k dřívější právní úpravě Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 9. 2009, č. j. 3 As 17/2008-81, dospěl k závěru, že *„rozhodným pro zahájení stavebních prací je faktické provádění stavebních prací na staveništi, nikoli formální úkony spojené s předáváním informací stavebnímu úřadu.“* Tamtéž bylo také dovozeno, že sejmutí ornice ani vytýčení stavby ještě zahájením stavby není, neboť jde o práce v rámci staveništní přípravy, které předcházejí zahájení stavby. Tyto závěry Nejvyšší správní soud zastává i v době platnosti stavebního zákona z roku 2006. Lze připomenout např. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2015, č. j. 10 As 229/2014-41, č. 3367/2016 Sb. NSS, kde se uvádí: *„Podle § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je sice stavebník při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení, povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby; z toho, že stavebník předem formálně oznámil nějaký termín, však ještě neplyne, že stavbu skutečně zahájil a že tak opravdu učinil v avizovaném (včasném) termínu. Stejně tak ze skutečnosti, že termín nebyl formálně oznámen, nelze bez dalšího dovozovat, že stavba zahájena nebyla. Stavba se obvykle považuje za zahájenou provedením prvních prací na staveništi, které směřují k výstavbě podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení.“*

[27] Zhotovení vodovodní přípojky a vodoměrné šachty, na něž poukazují stěžovatelé, lze zpravidla považovat za faktické zahájení stavby. Takovým zahájením naopak není pouhé mýcení stavebního pozemku a odstranění přežilé stavby transformátoru zmiňované osobou zúčastněnou na řízení III) (to totiž nebylo předmětem společného povolení) a patrně ani

pokračování

bagrovací práce, pokud jejich předmětem bylo jen sejmutí ornice či jiná příprava staveniště. Ostatně těchto prací se stěžovatelé na podporu svého závěru o zachování platnosti společného povolení ani nedovolávají.

[28] Osoba zúčastněná na řízení III) má ovšem pravdu v tom, že samotné oznámení o zahájení stavby ze dne 17. 9. 2019 neprokazuje, že stavba byla k uvedenému datu zahájena, jelikož z povahy věci pouze oznamuje budoucí práce, aniž by však bylo jisté, že (a kdy) proběhly. O včasném zahájení stavby nesvědčí ani vyjádření společnosti Energie ze dne 9. 7. 2021, jelikož je v něm pouze bez bližšího časového určení konstatováno, že připojení pitné vody již bylo fakticky provedeno. Nelze z něj ovšem dovodit, že k realizaci přípojky došlo před 27. 7. 2020. Součástí dokladové části projektové dokumentace je též kopie stavebního deníku, v níž je jako objednatel uveden stavebník a jež obsahuje jediný záznam ze dne 11. 12. 2020, podle kterého v tomto dni byla provedena příprava pro osazení vodoměrné šachty, výkop, osazení vodoměrné šachty, připojení k vodovodnímu řadu a zpětný zásyp. Tyto práce ovšem proběhly více než dva roky od právní moci společného povolení a jako takové nemohou být relevantní pro zachování jeho platnosti. Žádný jiný doklad v tomto směru projektová dokumentace ani správní spis neobsahuje.

[29] Stavebník sice ke kasační stížnosti předkládá jako navrhovaný důkaz kopii stavebního deníku dokumentujícího budování nové vodovodní přípojky v říjnu 2019, ovšem Nejvyšší správní soud k tomuto důkazu nemohl přihlížet. Napadený rozsudek je založen na tom, že závěr správních orgánů o platnosti původního povolení ze dne 20. 6. 2018 nemá oporu ve spise, který neobsahuje nic, z čeho by bylo možno hodnověrně usuzovat, že stavebník ještě před uplynutím doby platnosti zmiňovaného původního povolení přistoupil k faktickému zahájení stavebních prací na původním záměru. Nejvyšší správní soud se shoduje s krajským soudem v tom, že okolnost, zda společné povolení bylo v době podání žádosti o změnu stavby před dokončením nadále platné, měl mít stavební úřad, resp. žalovaný před svým rozhodnutím řádně prokázánu, jelikož se jedná o základní zákonem stanovenou podmínku, bez níž nelze podanou žádost vůbec věcně projednat. To platí o to více v situaci, kdy na zánik platnosti společného povolení od počátku osoba zúčastněná na řízení III z pozice účastníka řízení upozorňovala (byť se z její strany nejednalo o stěžejní argument).

[30] Předmětem kasačního přezkumu je napadený rozsudek a krajskému soudu v tomto směru nelze vytknout žádné pochybení, protože s konkrétním tvrzením a důkazem o realizaci vodovodní přípojky v roce 2019 stavebník přichází až v kasačním řízení, a tedy pozdě. V době rozhodnutí krajského soudu a ani v době vydání napadeného rozhodnutí nebylo možné podle obsahu spisu dovodit, že by k výstavbě vodovodní přípojky došlo před 27. 7. 2020. To samozřejmě nebrání tomu, aby stavebník tento důkaz předložil v řízení navazujícím na zrušující rozsudek krajského soudu, a pokud žalovaný bude považovat takový důkaz za přesvědčivý, bude moci z něj vyjít. To však nic nemění na tom, že tento okruh kasačních námitek není důvodný.

[31] Pokud jde o závěr krajského soudu, že jako doklad o dostatečné kapacitě vodovodu nemůže sloužit ani konstatování projektanta v projektové dokumentaci, ani souhlas, resp. smlouva uzavřená s provozovatelem vodovodu, Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem musí upozornit na to, že citace stavebníka z rozsudku č. j. 8 As 41/2014-40

o odpovědnosti projektanta účelově pomíjí hned následující odstavec odůvodnění, který stěžovatelům co do možnosti se spolehnout na stanovisko projektanta zřetelně nedává za pravdu. Nejvyšší správní soud zde konstatoval následující: „*Autorizovaná osoba odpovídá za odborný výkon vybraných činností (§ 12 odst. 1 zákona o výkonu povolání), čímž se vymezují především její povinnosti vůči klientům. V žádném případě však ustanovení § 159 stavebního zákona neznamená, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutkového stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. Ostatně, § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání výslovně zakazuje autorizovaným osobám vykonávat funkce, v nichž by vydávaly správní rozhodnutí týkající se výsledků jejich vlastní činnosti. Tímto zákazem je zaručeno, že dokumentaci zpracovanou projektantem bude vždy hodnotit správní orgán, a v jeho rámci osoba odlišná od projektanta. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání, ale celé územní řízení. Lze uzavřít, že v souladu se zásadou materiální pravdy je stavební úřad odpovědný za zjištění skutkového stavu v rozsahu dostatečném pro vydání územního rozhodnutí, přičemž zkoumá rovněž soulad posuzovaného záměru s ochranou práv účastníků řízení.*“ Na tomto závěru Nejvyšší správní soud trvá a nehodlá na něm nic měnit.

[32] Projektová dokumentace tak může v sobě zahrnovat argumenty, proč je zásobování vodou dostatečně zajištěno, avšak stavební úřad musí tuto skutečnost, zejména pak k námitkám účastníků řízení, náležitě posoudit, zjistit skutkový stav v souladu se zásadou materiální pravdy a své stanovisko vysvětlit v odůvodnění svého rozhodnutí. Stavební úřad je projektovou dokumentací vázán pouze v tom směru, že vymezuje podobu záměru, jež stavebník žádá povolit, ale jinak je povinen ji řádně prověřit. Nadto v tomto případě se projektová dokumentace zabývá zjednodušeně řečeno pouze tím, zda je „propustnost“ vodovodní přípojky dostatečná k zásobování sporného záměru, ale již nijak neřeší, zda samotné zdroje pitné vody a městem nasmlouvaná odběrová kapacita je dostačující pro zajištění dodávek (nad rámec již připojených odběrných míst) i pro sporný záměr.

[33] Nejvyšší správní soud tedy potvrzuje, že je to stavební úřad, kdo je povinen podle § 94o odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona posoudit, zda je sporný záměr v souladu s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Toto posouzení nelze ponechat v rukou projektanta, neboť tím by se stavební úřad stal v podstatě zbytečným. K tomu, aby měl potřebné informace k dispozici, stavebnímu úřadu slouží § 94l odst. 2 písm. b) a c) stavebního zákona, jež stavebníkovi ukládají, aby k žádosti připojil závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, a též stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení.

[34] Procesní režim závazných stanovisek se ovšem liší od procesního režimu stanovisek vlastníků technické infrastruktury. Zatímco podklady podle § 94l odst. 2 písm. b) stavebního zákona je stavební úřad plně vázán (a pouze ověřuje, zda má k dispozici všechna potřebná závazná stanoviska a zda svým odůvodněním poskytují přezkoumatelnou

pokračování

odpověď na související námitky účastníků řízení), stanoviska vlastníků technické infrastruktury jsou sice povinným, ale jinak běžným podkladem, jež musí stavební úřad hodnotit jako každý jiný. Pokud účastníci řízení vznášejí námitky, jež podle svého obsahu či podle připojených konkurujících důkazních prostředků jsou způsobilé správnost předloženého stanoviska zpochybnit, musí stavební úřad v tomto směru případně doplnit dokazování a v souladu se zásadou materiální pravdy ověřit, zda požadavky stavebního záměru na zásobování pitnou vodou je schopna existující vodovodní infrastruktura pokrýt.

[35] Stěžovatelé upozorňují na smluvní přímus spojený s možností vlastníka (či jím zmocněného provozovatele) vodovodu odmítnout uzavřít smlouvu v případě nedostatečných kapacitních či technických možností upravený v § 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích. I když je pravda, že provozovatel vodovodu měl možnost odmítnout uzavření smlouvy o dodávce pitné vody, pokud by zdroje pitné vody pro vodovod nebyly dostačující pro pokrytí nového odběru spojeného se sporným záměrem, nic to podle Nejvyššího správního soudu nemění na tom, že stejně jako projektanti, i provozovatelé vodovodů nejsou neomylní a může se stát, že při uzavírání smlouvy nebudou respektovat dostatečnost zdrojů pro zásobování vodovodu. Nadto odmítnutí uzavření smlouvy je pouze výjimečnou možností, s jejímž nesprávným vyhodnocením provozovateli hrozí uložení sankce [viz § 33 odst. 3 písm. b) zákona o vodovodech a kanalizacích], zatímco v případě nedodržení smlouvy z důvodu nedostatku pitné vody je ze zákona zproštěn případné odpovědnosti za škodu (srov. § 15 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích).

[36] Nelze přitom přehlížet, že provozovatel je ve vztahu k vlastníkovi vodovodu zmocněnou osobou. Platí přitom obecná zásada, že stanovisko zmocnitele má přednost před stanoviskem zmocněnce. V řízení před stavebním úřadem přitom došlo k tomu, námitky proti dostatečnosti kapacity vodovodu vznášel přímo vlastník vodovodu [žalobce a)], a jeho stanovisko tak mělo obecně vzato přednost před kladným stanoviskem dovozaným ze smlouvy o dodávce pitné vody uzavřené s provozovatelem. Tím spíše tedy bylo nutné, aby se touto otázkou stavební úřad (a posléze k jeho odvolání i žalovaný) podrobně zabýval. Nemohl se spokojit s bezvýhradným akceptováním vyjádření zmocněnce, jestliže úkonem zmocnitele bylo toto stanovisko popíráno.

[37] Skutečnost, že provozovatel vodovodu má možnost posuzovat dostatečnost kapacity vodovodu pro nové připojení v souvislosti s uzavíráním smlouvy dodávce pitné vody, přitom nevylučuje pravomoc orgánů veřejné moci v této oblasti. Zákon o vodovodech a kanalizacích dává v § 15 odst. 4, § 26 odst. 2 písm. c) a § 27 odst. 2 písm. b) obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností v pozici vodoprávního úřadu např. pravomoc regulovat opatřením obecné povahy odběry z vodovodu v případě nedostatku pitné vody. Zákon o vodovodech a kanalizacích tudíž počítá s tím, že vodoprávní úřady posuzují otázku dostatečnosti zdrojů pitné vody pro veřejné vodovody. Vodní zákon v § 104 odst. 9 zároveň stanovil, že při postupu podle stavebního zákona při umisťování, povolování, užívání a odstraňování staveb lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona. Z § 5 odst. 3 vodního zákona (ukládajícího stavebníkům při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou) přitom plyne, že i otázka zásobování staveb vodou je otázkou, k níž

vodoprávní úřad může vydávat závazné stanovisko, pokud hrozí dotčení zájmů chráněných zákonem.

[38] Byť podmínka dotčení zájmů vodního zákona nemusí být naplněna u staveb s menším odběrem pitné vody, v případě bytového domu s 29 bytovými jednotkami, zejména pokud z námitek účastníků mj. vyplývalo, že ve městě byla opakovaně vydávána opatření obecné povahy podle § 15 odst. 4 zákona o vodovodech a kanalizacích omezující odběry pitné vody, Nejvyšší správní soud nemá pochyb, že se stavební úřad neměl spokojit jen se stanoviskem provozovatele vodovodu (jakkoliv problematickým s ohledem na jeho rozpor se stanoviskem vlastníka vodovodu plynoucím z jím uplatněných námitek), ale byl povinen si podle § 104 odst. 9 vodního zákona vyžádat také závazné stanovisko vodoprávního úřadu. I když v této věci byl příslušný orgán osloven, nejpozději v odvolacím řízení bylo zřejmé ze sdělení odboru životního prostředí a zemědělství žalovaného ze dne 21. 12. 2021, že předložený dokument není s ohledem na jeho zásadní formální a materiální nedostatky závazným stanoviskem vyžadovaným § 104 odst. 9 vodního zákona. Nejpozději žalovaný tedy byl povinen na toto zjištění zareagovat, což se však nestalo, a bylo vydáno napadené rozhodnutí, jímž byla změna stavby akceptována jen na základě důvěry žalovaného v (účastníky rozporovanou) projektovou dokumentaci a stanovisko společnosti Energie jakožto provozovatele vodovodu, aniž by ke sporné otázce dostatečnosti zdrojů pitné vody bylo obstaráno přezkoumatelné kladné závazné stanovisko vodoprávního úřadu. Pokud v této situaci krajský soud shledal napadené rozhodnutí nezákonným, nelze jeho závěru nic vytknout a Nejvyšší správní soud se s ním ztotožňuje.

[39] Lze jen dodat, že stavebníkem tvrzené změny vodovodní sítě (zřízení nového přivaděče a odpojení města Zásmyky) nemohou absenci závazného stanoviska vodoprávního úřadu nahradit a i v případě doložení pravdivosti těchto tvrzení nejsou dostačující podporou pro akceptaci stanoviska provozovatele vodovodního řadu, není-li prokazatelně doloženo, že tyto změny vedly k dostatečnému navýšení nasmlouvané kapacity dodávek pitné vody (nejsou-li již nyní nasmlouvané odběry dostatečné pro zásobování i sporné stavby) žalobce a), který sdílí vodovodní infrastrukturu i s dalšími obcemi a je v možnosti jejího využití limitován smluvními závazky.

[40] Pokud jde o argumentaci stěžovatelů proti závěru napadeného rozsudku o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí ministerstva, a tedy i napadeného rozhodnutí ve věci souladu s požadavky územního plánu, Nejvyšší správní soud dává za pravdu žalobkyni b), že z obsahu jí podané žaloby bez jakýchkoliv pochyb vyplývá její nesouhlas s rozhodnutím ministerstva, jelikož i ve vztahu k němu žalobkyně výslovně namítala, že pro účely výpočtu koeficientu zastavěnosti započítává jen bytový dům a zastřešené stání, a nikoliv další stavby (zpevněné plochy, podezdívky plotů apod.). Žalobkyně namítala, že doplnění oplocení živým plotem nic nemění na charakteru podezdívky jakožto zastavěné plochy. Rozhodnutí ministerstva žalobkyně v žalobě též výslovně vytýkala, že se spoléhá toliko na tvrzení projektanta (srov. str. 4-5 žaloby zapsané krajským soudem pod sp. zn. 51 A 61/2022). Krajský soud tedy byl povinen na základě uplatněných žalobních bodů posoudit i zákonnost rozhodnutí ministerstva jakožto podkladového aktu pro napadené rozhodnutí ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s.

pokračování

[41] Krajský soud přitom zcela správně ministerstvu vytkl, že se nemůže spokojit s odpovědností projektanta za správnost jím provedených výpočtů a proveditelnost stavby. Zde lze plně odkázat na argumentaci v odst. 31 a 32 rozsudku. Ministerstvo a potažmo žalovaný např. nemohou slepě vycházet z údaje o výměře zelených ploch uváděné v projektové dokumentaci. Je-li např. namítáno, že uváděný údaj neodpovídá rozměrům staveb ve výkresové dokumentaci či povaze jednotlivých ploch, je jejich odpovědností, aby správnost uváděného údaje ověřily kontrolním přepočtem a aby posoudili povahu jednotlivých stavebních prvků a jejich započitatelnost do zelených ploch.

[42] Z hlediska závěrů krajského soudu přitom bylo klíčové především to, že ministerstvo zahrnuje plochu podezdívek oplocení předzahrádek do zelených ploch. Proti tomuto závěru kasační stížnost stavebníka namítá pouze skutečnost, že podezdívky budou zahrnuty zeminou, a proto by měly být započteny do zelených ploch obdobně jako např. tzv. zelené střechy. Aniž by se Nejvyšší správní soud hodlal pouštět do sporné otázky, zda plocha staveb pod zelenými střechami a jiných staveb překrytých zeminou by skutečně měla být započtena do ploch zeleně (což je závěr, který se může lišit místo od místa, jelikož regulace této otázky v územním plánu obce může být zcela autonomní), považuje za klíčové zdůraznit následující: Napadené rozhodnutí ve spojení s prvostupňovým rozhodnutím povoluje stavbu sporného záměru v podobě, která se podává z ověřené projektové dokumentace. Konkrétně v čl. III bodě 1 prvostupňové rozhodnutí stanoví podmínku, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve společném řízení a že případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

[43] Projektová dokumentace přitom na žádném místě neuvádí (v textu ani v grafické podobě), že by podezdívka oplocení předzahrádek měla být zahrnuta zeminou. Příloha č. SO 07 OPLOCENÍ hovoří jen o oplocení tvořeném podezdívkou o výšce 0,5 m a ocelovými sloupky s dřevěnou výplní (sibiřský modřín). Příloha č. SO 06 SADOVÉ ÚPRAVY také nehovoří o zasypání a zatravnění podezdívek, dokonce výslovně uvádí, že není navržena žádná automatická závlaha. Prvostupňové ani napadené rozhodnutí rovněž nestanoví (nad rámec projektové dokumentace) podmínku, že podezdívka oplocení musí být překryta zeminou natolik, aby se jednalo o funkční zelenou plochu. Nejsou to tudíž závěry krajského soudu, jež by postrádaly oporu v projektové dokumentaci, jak tvrdí stavebník ve své kasační stížnosti, nýbrž právě kasační námitky zpochybňující závěr soudu, že podezdívka oplocení měla být započtena do zpevněných ploch. Právě tvrzení stavebníka o zahrnutí podezdívek zeminou je v rozporu s povolenou podobou stavby (a obvyklým stavem věcí, pokud by bylo namístě dovodit, že se jedná o nadměrnou podrobnost), a proto z něj nelze vycházet, i kdyby snad stavebník hodlal tímto způsobem postupovat. Jelikož ověřená projektová dokumentace, a tedy ani napadené rozhodnutí stavebníkovi takovou povinnost neukládají, resp. naopak mu umožňují, aby plochy podezdívky v celé délce a šířce měly charakter plochy zastavěné (zpevněné), bylo namístě je započíst pro účely posouzení splnění regulativu minimálního podílu ploch zeleně stanoveného územním plánem.

[44] Zároveň je třeba souhlasit s tím, že v situaci, kdy stavebník žádal o povolení stavby využívající koeficient zastavitelnosti stavebního pozemku v maximální možné míře, takže plochy zeleně na stavebním pozemku přesahují minimální limit o pouhých 2,6 m² na celkové ploše stavebního pozemku 3 456 m² (vychází-li Nejvyšší správní soud ze zpochybňovaného údaje v projektové dokumentaci o výměře zelených ploch, jakožto údaje nejvstřícnějšího

ke stavebníkovi), je třeba věnovat kontrole dodržení tohoto limitu zvýšenou pozornost. I malé nepřesnosti či odchylky ve výpočtu projektanta totiž mohou ukázat na porušení požadavků územního plánu a na nedovolené předimenzování stavby. Plocha podezdívek oplocení předzahrádek o celkové délce téměř 50 m by přitom zcela minimální rezervu 2,6 m² přesahovala již při šířce podezdívky 6 cm. Neobsahuje-li ověřená projektová dokumentace ani prvostupňové rozhodnutí jednoznačnou povinnost stavebníka překrýt podezdívky oplocení předzahrádek zeminou a ozelenit i tuto část stavebního pozemku, nelze vůbec uvažovat o zahrnutí těchto ploch do ploch zeleně. Krajský soud ji tedy správně vyřadil z ploch zeleně a vyhodnotil, že sporná stavba požadavek územního plánu na minimální zastoupení zeleně v rozsahu 40 % nesplňuje.

[45] Za daných okolností je již nadbytečné se detailněji zabývat charakterem plochy pod balkony sporného záměru a kolem obvodu stavby bytového domu, neboť závěr o nezákonnosti napadeného rozhodnutí učiněný v napadeném rozsudku ob stojí již na základě zohlednění plochy podezdívek oplocení. Přesto však je třeba podotknout, že v projektové dokumentaci opatřené ověřovacím razítkem stavebního úřadu Nejvyšší správní soud nedohledal podmínku citovanou v rozhodnutí ministerstva, že by v ploše předzahrádek bylo nepřípustné umisťovat jakékoli stavby nebo zpevněné plochy a že tento závazek bude přenesen do kupních smluv na jednotlivé byty a do stanov budoucího společenství vlastníků jednotek. Taková podmínka by byla vynutitelná přinejmenším prostředky stavebního práva [přestupková odpovědnost stavebníka či nařízení odstranění stavby odporující územnímu plánu podle nového § 250 odst. 1 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů], a stavební úřad by se na ni v povolovací fázi mohl spolehnout, byť se jeví být nepraktickou, a je nadto v rozporu s reklamními materiály stavebníka zobrazujícími na plochách předzahrádek zpevněné plochy (otázka případné klamavé reklamy ovšem není předmětem regulace stavebního práva). Tato podmínka nicméně není obsažena ani v ověřené projektové dokumentaci, ani ve výroku prvostupňového či napadeného rozhodnutí. Pokud ji snad stavebník navrhoval v přezkumném řízení ministerstvu jakožto možné doplnění projektové dokumentace, tento příslib se do dokumentů závazných pro stavebníka nepromítl, a nelze z něj tedy pro účely posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí vycházet.

[46] Součástí ověřené projektové dokumentace obsažené ve správním spise není ani ministerstvem zmiňovaný výkres automatického závlahového systému, jenž by měl umožnit životaschopnost vegetace v ploše pod balkony. Pokud snad takový návrh byl předložen ministerstvu, nebyl-li začleněn do projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, anebo nebyla-li povinnost jeho zřízení uložena stavebníkovi doplněním podmínek prvostupňového rozhodnutí, nemůže být relevantní, neboť za stávajícího stavu je rovněž jen dobrovolným a nevynutitelným závazkem stavebníka. Z těchto důvodů lze tedy konstatovat, že rozhodnutí ministerstva postrádá podklad ve správním spisu, což logicky dopadá i na napadené rozhodnutí, jež se o ně ve svých závěrech o souladu sporného záměru s územním plánem opírá.

[47] Důvodné nejsou ani kasační námitky proti závěru krajského soudu o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí z důvodu, že nevysvětluje, proč akceptovalo řešení odchylující se od požadavků hydrogeologického posudku na zahloubení vsakovacího prvku do hloubky 3,7 m a přesměrování přelivu vod do kanalizace. Žalovaný nemá pravdu,

pokračování

že by žalobkyně b) v odvolání nepopsala, jak může vadné řešení vsakování srážkových vod zasáhnout do jejích práv. Výslovně v něm totiž poukazovala na nedostatečnost navrhovaného řešení likvidace srážkových vod (chybějící přeliv do kanalizace, poddimenzovaná plocha vsakovacích zařízení 110 m², ačkoliv při výpočtu podle bodu 6.2.4 technické normy ČSN 75 9010 vychází v neoptimističtějších případech potřebná plocha 167 m²) a na hrozící poškození jejích nemovitostí při intenzivnějších deštích. Není třeba žádné velké fantazie k pochopení toho, že žalobkyně b) tímto způsobem vyjadřovala obavu, že srážkové vody při intenzivnějších deštích budou ze stavebního pozemku v důsledku zaplnění vsakovacích jímek stékat na její sousední pozemek. Vzhledem k tomu, že je vlastníkem sousedního pozemku a konfigurace terénu není taková, že by srážkové vody přirozeně odváděl směrem od pozemků žalobkyně (naopak, jak krajský soud připomněl, hydrogeologický posudek hovořil o proudění podzemní vody směrem k jejímu pozemku), je nasnadě, že nevsáknuté srážkové vody by potenciálně mohly s ohledem na v podstatě rovinný terén přetékat do všech stran (a tedy i na její pozemek), což samozřejmě může způsobit nežádoucí dotčení jejích vlastnických práv. To platí o to více, jestliže žalovanému muselo být z hydrogeologického posudku předloženého stavebníkem zřejmé, že možnosti vsakování na stavebním pozemku jsou s ohledem na přítomnost jílovitých půd s nízkým koeficientem propustnosti nepříznivé, a i jiní účastníci řízení poukazovali na případy, kdy po přívalem deštích měla voda ze stavebního pozemku zaplavit jejich pozemky včetně hospodářských staveb na nich. Žalovaný proto měl povinnost této otázce věnovat patřičnou pozornost.

[48] Ostatně povinnost posuzovat otázku řádného řešení nakládání se srážkovými vodami plyne již z právních předpisů. Podle § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Ustanovení § 6 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31. 12. 2023 přitom požaduje, že stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek (dále jen „srážkové vody“), musí mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Znečištění těchto vod závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednoduchou kanalizací.

[49] Z citovaných právních předpisů tedy bezpochyby vyplývá, že stavební úřad i žalovaný měli (zejména v kontextu uplatněných námitek) posoudit, zda navržené odvádění srážkových vod zasakováním je s ohledem na jeho parametry dostatečné a zda není nezbytné je doplnit možností odvádění přebytečných srážek do povrchových vod. Ve výsledku nakonec žádný ze stěžovatelů nerozporuje aplikovatelnost technické normy ČSN 75 9010. Krajský soud ostatně na nedodržení této normy nepostavil závěr o nezákonnosti napadeného rozhodnutí. Podstatou závěrů krajského soudu jsou totiž právě pochyby o funkčnosti navrženého řešení likvidace srážkových vod, jež se podle něj odchyluje od doporučení v hydrogeologickém posudku, s čímž se stěžovatelé neztotožňují.

[50] I na tomto místě Nejvyšší správní soud znovu opakuje, že bezmezná důvěra žalovaného v řešení navržené projektantem je nezákonná a popírá povinnost stavebního

úřadu vyhodnotit přijatelnost záměru ze všech zákonem požadovaných hledisek nezávisle na hodnocení předkládaném osobami najatými stavebníkem (opět viz body [31] a [32] tohoto rozsudku). Jestliže stavební úřad prvostupňové rozhodnutí odůvodnil pouze odkazem na posouzení této problematiky projektantem, jeho rozhodnutí nemůže obstát. Žalovaný ovšem tento nedostatek prvostupňového rozhodnutí v napadeném rozhodnutí prakticky nijak nenapravil, neboť ani přes uplatněné odvolací námitky nevyhodnotil dostatečnost navrhovaného vsakovacího zařízení v kontextu údajů plynoucích z hydrogeologického posudku. Lze mu dát za pravdu pouze potud, že doplnění vsakovací nádrže přepadem do dešťové kanalizace je v hydrogeologickém posudku formulováno jen jako další možnost, jež není podmínkou funkčnosti systému odstraňování dešťových vod navrženého posudkem. Byť by napadené rozhodnutí mohlo zdůvodnit fakultativní povahu napojení na dešťovou kanalizaci přesvědčivěji, v kontextu údajů obsažených v hydrogeologickém posudku se skutečně nejeví, že by absence napojení na kanalizaci vedla k řešení nesplňujícímu minimální požadavky právních předpisů v této oblasti. To ovšem nemá žádný dopad na správnost závěru napadeného rozsudku o nezákonnosti napadeného rozhodnutí právě v otázce povoleného řešení odstraňování dešťových vod.

[51] Nejvyšší správní soud nemůže dát za pravdu námitce stavebníka, že by krajský soud nepochopil hydrogeologický posudek a nesprávně projektové dokumentaci vytýkal, že dno vsakovací nádrže navrhuje jen do hloubky 1,6 m, kde se nacházejí jílovité půdy s nízkým koeficientem propustnosti. Stavebník totiž napadený rozsudek dezinterpretuje. Krajský soud nepožaduje, aby dno vsakovací nádrže bylo uloženo až na úroveň 3,7 m pod úroveň terénu, kde se skutečně podle posudku již nachází hladina podzemní vody, nýbrž poukazuje na to, že stavebním úřadem ověřená projektová dokumentace nepředpokládá zahloubení jámy vsakovacího prvku až do hloubky 3,7 m. Tím se reálně dostává do rozporu s hydrogeologickým posudkem a s ohledem na jeho zjištění zřetelně hrozí nefunkčnost vsakovacího zařízení, jelikož by vsakovací zařízení bylo obklopeno jílovitými zeminami s velmi nízkou schopností vsakování.

[52] Z ověřené projektové dokumentace (konkrétně z technické zprávy k dešťové kanalizaci) vyplývá, že při návrhu vsakovacího tělesa počítá s koeficientem zasakování ($1,4 \times 10^{-5}$ m/s), jenž ale podle hydrogeologického posouzení mají zeminy (v posudku pracovníě označované jako vrstva GT3), jež začínají až pod úrovní 3,0-3,6 m od úrovně terénu (písek jílovitý). Hydrogeologický posudek v situaci, kdy se v rozmezí hloubek 0,6-3,6 m nacházejí jílovité zeminy (jíl hlinitý a jíl písčité) s podstatně nižším koeficientem vsakování a již od úrovně 2,3 m byla zjištěna hladina podzemní vody, navrhoval řešení v podobě zahloubení výkopu až do hloubky 3,7 m, kde se podle vrtaných sond již nachází zeminy schopné vsakování (písek jílovitý), vystlání jámy geotextilií podél boků a její zasypaní propustným materiálem v podobě praného písku či stabilního drceného kameniva. Vsakovací nádrž pak měla být uložena na toto pískové či kameninové lože do hloubky 1,8 m. Jen takto je totiž zajištěno, že vsakovací nádrž sice bude nad úrovní spodní vody, avšak prostřednictvím výkopu zaplněného propustným materiálem bude zachována možnost vsakování do níže položených vrstev zemin. Bez realizace hlubšího výkopu by se vsakovací nádrž stala s ohledem na její obklopení jílovitými půdami prakticky bezodtokou jámkou, a byla by tedy nefunkční.

pokračování

[53] Krajský soud měl zjevně na mysli právě to, že z ověřené projektové dokumentace nevyplývá, že by vsakovací nádrž měla být umístěna právě na takovém písčitém či kameninovém loži v dostatečně hlubokém výkopu, který by umožňoval odvod srážkové vody shromažďující se v nádrži do níže položených propustných vrstev podloží. Nejvyšší správní soud potvrzuje, že v technické zprávě k dešťové kanalizaci není o zahloubení výkopu alespoň 3,7 m pod úroveň terénu ani slovo, v části 6.1 lze vyčíst nejvýše pouze to, že výkop má být o 0,5 m hlubší, než je předpokládaná kóta dna nádrže. Výkres podélných profilů dešťové kanalizace, jenž jako jediný zachycuje hloubky výkopů, pak obsahuje kóty dna výkopu v místě vsakovacích jámek 408,54 a 409,1 m. n. m., což odpovídá hloubce 1,6 m, resp. 1,4 m pod kótou rostlého terénu (410,14, resp. 410,5 m. n. m.). Napadeným rozhodnutím povolené řešení se tak jeví být v kontextu údajů obsažených v hydrologickém posudku zřetelně nefunkčním a potenciálně ohrožujícím nejen spornou stavbu, ale i sousední pozemky, jelikož je dimenzováno na základě koeficientu zasakování, který však zeminy, v nichž má být vsakovací nádrž uložena, nemají, přičemž není počítáno s jejím propojením s níže položenými zeminami, jež kalkulovaným koeficientem vsakování disponují. Pokud krajský soud na toto pochybení poukázal, nemá mu Nejvyšší správní soud co vytknout.

[54] Předmětem přezkumu krajského soudu, a tedy i Nejvyššího správního soudu je přitom řešení povolené napadeným rozhodnutím, nikoliv fakticky realizovaný stav. I kdyby snad reálně byla vsakovací nádrž realizována v podobě navržené hydrogeologickým posudkem, což ovšem v kasační stížnosti stavebník netvrdí (spíše jen naznačuje), napadené rozhodnutí povolující její umístění bez zahloubení stavební jámy až do hloubky 3,7 m by nemohlo pro vadnost takového řešení stejně obstát. Krajský soud tedy správně přistoupil i z tohoto důvodu ke zrušení napadeného rozhodnutí.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[55] Na základě výše uvedených skutečností Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnosti nejsou důvodné, a proto je podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

[56] O nákladech řízení o kasačních stížnostech Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalovaný ani stavebník neměli jakožto stěžovatelé ve věci úspěch, nemají proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalobci naopak byli plně úspěšní, a soud jim proto přiznal právo na náhradu nákladů řízení. Náklady žalobkyně b) tvoří odměna zástupce za dva úkony právní služby, spočívající v podání spojeného vyjádření k oběma kasačním stížnostem a v podání vyjádření k návrhu stavebníka na přiznání odkladného účinku jeho kasační stížnosti. Za první jmenovaný úkon náleží zástupci žalobkyně odměna ve výši 5 100 Kč [§ 11 odst. 1 písm. d) a § 12 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve spojení s § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 bod 5 téže vyhlášky] a za druhý úkon odměna 1 550 Kč dle § 11 odst. 1 písm. d) a odst. 2 písm. a) *per analogiam* ve spojení s § 7 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu, k čemuž náleží náhrada hotových výdajů ve výši 2 x 300 Kč (§ 13 odst. 4 téže vyhlášky). Náklady žalobkyně je povinen nést za polovinu prvního a za druhý úkon stavebník – osoba zúčastněná na řízení II) (celkem tedy částku 4 550 Kč), zatímco v případě druhé poloviny prvního úkonu náklady nese žalovaný

(celkem tedy částku 2 700 Kč). Náklady žalobce a) pak tvoří částka 5 100 Kč odpovídající odměně advokáta za sepsí spojeného vyjádření k oběma kasačním stížnostem [opět dle § 11 odst. 1 písm. d) a § 12 odst. 3 ve spojení s § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 bod 5 advokátního tarifu] a náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, jež nesou oba stěžovatelé rovným dílem. Zástupce žalobce je plátcem daně z přidané hodnoty, náhradu nákladů řízení je tedy třeba v tomto případě ještě navýšit o náhradu za tuto daň ve výši 1 134 Kč. Konečná výše nákladů řízení žalobkyně tak celkem činí 6 534 Kč, z čehož na každého ze stěžovatelů připadá částka 3 267 Kč. Ostatním osobám zúčastněným na řízení žádné nahraditelné náklady řízení nevznikly, jelikož jim soud neuložil povinnost podat vyjádření (srov. § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 22. srpna 2024

Mgr. Ing. Veronika Juříčková
předsedkyně senátu