



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Ing. Lenky Bursíkové a soudců Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., a JUDr. Davida Krysky ve věci

žalobců: a) V. R.
b) J. R.
oba bytem X

c) **Lineline s.r.o., IČO: 19698810**
sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, Praha 10
jako právní nástupkyně původního žalobce
V. P.
bytem X

všichni zastoupeni advokátem JUDr. Ing. Pavlem Jíchou
sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, Praha 10

proti

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

za účasti: 1) **Ing. T. B.**
bytem X

2) **H. B.**
bytem X

3) **M. Č.**
4) **L. Č.**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Mgr. E. M.

oba bytem X

5) Ing. R. Č.

6) Ing. E. Č.

oba bytem X

7) Bc. M. F.

8) E. F.

oba bytem X

9) I. K.

10) H. K.

oba bytem X

11) Ing. L. K.

bytem X

12) Ing. M. K.

bytem X

13) P. L.

bytem X

14) O. M.

bytem X

15) Ing. M. M.

bytem X

16) Bc. I. M.

bytem X

17) M. M.

bytem X

18) Ing. V. M.

bytem X

19) M. N.

bytem X

20) Bc. K. P.

bytem X

21) Ing. D. Z.

bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 8. 2022, č. j. 096539/2022/KUSK,

takto:

- I. Soud připouští, aby na místo V. P., narozeného X, bytem X, vstoupila do řízení jako žalobkyně společnost Lineline s.r.o., IČO: 19698810, sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, Praha 10.
- II. Rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 8. 2022, č. j. 096539/2022/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Mgr. E. M.

III. Žalovaný je povinen zaplatit na náhradě nákladů řízení každému ze žalobců částku 15 487,20 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta JUDr. Ing. Pavla Jíchy.

IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Žalobci se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhají zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný podle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „správní řád“) zamítl jejich odvolání a potvrdil rozhodnutí Obecního úřadu Kamenice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 22. 7. 2019, č. j. KAM-6001/2019/SÚ/IPe (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad na žádost společnosti VILADOMY KAMENICE, s.r.o., IČO: 06711642, (právní předchůdkyně osob zúčastněných na řízení; dále jen „původní stavebník“) podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 312/2019 Sb. (dále jen „stavební zákon“) schválil stavební záměr označený jako „stavba VILADOMY Kamenice, včetně technické infrastruktury, zpevněných ploch a krytých stání“ (dále jen „sporná stavba“) na pozemcích parc. č. XA a parc. č. XB v katastrálním území X (všechny pozemky uváděné v tomto rozsudku jsou ve stejném katastrálním území) [pozn. soudu – nyní se jedná o pozemky parc. č. XA, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE, parc. č. XF, parc. č. XG, parc. č. XH, parc. č. XCH, parc. č. st. XI a parc. č. st. XJJ].
2. Rozsudkem ze dne 24. 6. 2022, č. j. 55 A 46/2020-133 (dále jen „zrušující rozsudek“), zdejší soud zrušil rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020, č. j. 021124/2020/KUSK, kterým žalovaný rovněž zamítl odvolání žalobců a potvrdil prvostupňové rozhodnutí. Důvodem byla nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí a závazného stanoviska Městského úřadu v Říčanech ze dne 27. 11. 2018, č. j. 137747/2018-MURI/OUPRR/1369 (dále jen „závazné stanovisko městského úřadu“) a potvrzujícího závazného stanoviska oddělení územního plánování odboru územního plánování a stavebního řádu žalovaného (dále jen „krajský úřad“) ze dne 4. 12. 2019, č. j. 153645/2019/KUSK (dále jen „původní závazné stanovisko“). Žalovaný si v novém řízení vyžádal nové závazné stanovisko – závazné stanovisko krajského úřadu ze dne 22. 7. 2022, č. j. 021124/2020/KUSK (dále jen „nové závazné stanovisko“). To bylo žalobcům doručeno dne 3. 8. 2022 a byla jim stanovena třídní lhůta pro vyjádření k podkladům pro rozhodnutí o odvolání. Žalobci se vyjádřili ve stanovené lhůtě (dne 8. 8. 2022) a dne 10. 8. 2022 vydal žalovaný napadené rozhodnutí.

Procesní nástupnictví žalobkyně c)

3. Podáním ze dne 30. 1. 2025 V. P. [dále jen „původní žalobce c)“] informoval soud, že své vlastnického právo k pozemkům parc. č. XK a parc. č. st. XL, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XM, převedl na základě kupní smlouvy ze dne 16. 4. 2024 na společnost Lineline s.r.o., IČO: 19698810, sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, Praha 10. Jelikož důvody projednávané žaloby jsou spojeny s vlastnictvím a užíváním uvedených nemovitostí, nastala v důsledku převodu vlastnictví k těmto nemovitostem skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod práv podle § 107a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Původní žalobce c) proto navrhl, aby

na jeho místo v řízení nastoupila společnost Lineline s.r.o., která tímž podáním vyslovila souhlas se vstupem do tohoto řízení.

4. Podle § 107a odst. 1 o. s. ř., má-li žalobce za to, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práva nebo povinnosti účastníka řízení, o něž v řízení jde, může dříve, než soud o věci rozhodne, navrhnout, aby nabyvatel práva nebo povinnosti, popřípadě ten, kdo převzal výkon vlastnického práva k majetku, o něž v řízení jde, vstoupil do řízení na místo dosavadního účastníka.
5. Podle § 107a odst. 2 o. s. ř. soud návrhu usnesením vyhoví, jestliže se prokáže, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost uvedená v odstavci 1, a jestliže s tím souhlasí ten, kdo má vstoupit na místo žalobce; souhlas žalovaného nebo toho, kdo má vstoupit na jeho místo, se nevyžaduje. Právní účinky spojené s podáním žaloby zůstávají zachovány.
6. Soud konstatuje, že podmínky pro vyhovění návrhu na vstup společnosti Lineline s.r.o. na místo strany žalující za původního žalobce c) jsou splněny. Soud má na základě předloženého výpisu z katastru nemovitostí za osvědčené, že původní žalobce c) převedl uvedené nemovitosti na základě kupní smlouvy ze dne 16. 4. 2024. Příslušný katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva ve prospěch společnosti Lineline s.r.o. dne 24. 5. 2024 s právními účinky ke dni 3. 5. 2024. Osobou, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno (§ 94k stavebního zákona), je tedy současný vlastník pozemků sousedících se spornou stavbou, tj. společnost Lineline s.r.o. Z toho důvodu soud výrokem I připustil její vstup do řízení a nadále bude jako se žalobkyní jednat s ní.

Obsah podání stran

7. **Žalobci** namítají porušení zásad nestrannosti a rovnosti účastníků. Nepřiměřeně krátká lhůta k vyjádření jim podstatně ztížila, ne-li znemožnila, hájit jejich práva. Přiměřená lhůta je taková, o níž lze podle obecných poznatků správního orgánu z praxe i vzhledem k povaze a kvalitě požadovaného úkonu spravedlivě očekávat, že bude k provedení daného úkonu dostačující. V potaz je třeba vzít i to, že lhůta byla stanovena v polovině prázdnin, tj. době obvyklého čerpání dovolené. Správní orgán má při stanovení lhůt brát v potaz i prázdniny, svátky a dny pracovního klidu. Ač žalobci své vyjádření zpracovali, nemohli v takto krátké lhůtě prověřit všechny rozhodné skutečnosti. Stanovená třídní lhůta je s ohledem na rozsáhlost případu a potřebnou odbornost nepřiměřeně krátká a znevýhodňující. Žalovaný v podstatě předpokládal, že obsah vyjádření žalobců bude nedůležitý. O tom svědčí i skutečnost, že napadené rozhodnutí bylo evidentně připravené a bylo vydáno pouhé dva dny po odeslání včasného vyjádření žalobců. Nepřiměřeně krátká prodleva mezi výzvou a rozhodnutím ve věci jednoznačně zkrátila žalobce na právu vyjádřit se k podkladům, protože jim objektivně znemožnila se s podklady seznámit a vyjádřit se k nim. K tomu odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 13. 8. 2003, č. j. 7 A 198/2000-51. Předcházející řízení tedy bylo zatíženo vadou, která podstatně zkrátila procesní práva žalobců.
8. Ve zrušujícím rozsudku soud žalovanému uložil, aby si vyžádal nové potvrzení, změnu či doplnění závazného stanoviska, ve kterém se krajský úřad řádně vypořádá se všemi námitkami žalobců a zejména přezkoumatelným způsobem uvede, zda záměr je, či není v rozporu se zásadami funkční a prostorové regulace, tedy charakterem zástavby dotčené lokality. Žalovaný si podle žalobců zkrátil cestu k novému rozhodnutí, neboť vycházel z potvrzení stávajícího závazného stanoviska. Nelze prakticky bez odůvodnění potvrdit vadné

závazné stanovisko a ignorovat právní názor soudu, podle něhož je závazné stanovisko nepřezkoumatelné a nelze z něj vycházet. Jelikož nebylo vydáno závazné stanovisko, které by se přezkoumatelným způsobem vypořádalo s otázkou, zda sporná stavba je, či není v rozporu se zásadami pro funkční a prostorovou regulaci, neměl žalovaný relevantní podklad pro napadené rozhodnutí.

9. Krajský úřad se v novém závazném stanovisku opět nedostatečně zabýval námitkami žalobců. Nerespektoval tedy pokyny soudu. Jen zopakoval své dřívější závěry, že v ploše smíšeného území jádra obce je předpoklad intenzivnějšího využití území, soustředí se zde různé funkce příslušející centrální poloze v obci, a tak nedojde k nadměrnému využití pozemku, neboť přípustné limity stanovené územním plánem pro využití pozemku sporná stavba nevyčerpává. Výslovně se zabýval jen koeficientem zeleně, a nikoliv koeficienty ploch podlaží či zastavěné plochy. K problematické výšce hřebene jen konstatoval, že dosahuje povoleného limitu. Uvedl, že respektování výškové hladiny zástavby má za cíl vyloučení výstavby nežádoucích pohledových dominant a zabránění narušení panoramatu a že jedenáctimetrová sporná stavba převyšující o cca 3 až 4 m stávající sousední zástavbu (dosahující 7 až 8 m) žádným způsobem nenarušuje charakter a strukturu zástavby. Pouze tedy zopakoval své nedostatečně odůvodněné a nepodložené závěry. S námitkami žalobců se nevypořádal. Podle žalobců stavba, která o 3 až 4 m převyšuje sousední zástavbu, jednoznačně narušuje výškovou hladinu sousední zástavby.
10. V odvolání byl zpochybňován způsob stanovení výchozí kóty pro určení výšky sporné stavby. Výchozí kóta není uváděna z obytných místností, ale ze zádveří, které je o 0,5 m výše než zbytek podlaží. Výška sporné stavby proto přesahuje uváděných 11 metrů. S těmito námitkami se nové závazné stanovisko opět nevypořádalo. Kóta 11 m navíc podle územního plánu platí pro hřebeny šikmých střech. Pro římsy (tj. pro místo, kde přechází kolmá fasáda domu v šikmou střechu) platí limit 7 m. Hmota domu a tvar střechy jasně ukazují na snahu původního stavebníka obejít normativy územního plánu. Opomenuta zůstala i námitka, že má být zajištěno 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku.
11. Žalovaný nenapravit ani nedostatečné odůvodnění ohledně odstupu staveb. Bez jakékoliv opory konstatoval, že nejmenší odstupová vzdálenost je 7,329 m, přičemž celková výška sporné stavby od upraveného terénu je 7 m, což má být údajně zřejmé z výkresů, s nimiž se žalobci nemohli ve třídní lhůtě seznámit. Správní orgány nejsou schopny či ochotny uspokojivě vysvětlit své rozhodnutí, jednají svévolně a nedodržují důsledně pravidla daná územním plánem a stavebními předpisy.
12. Správní orgány se opomněly zabývat pro žalobce zásadní námitkou nepřiměřeného obtěžování hlukem, stíněním a ztrátou soukromí (narušením kvality prostředí). Dva výrazné bytové domy (o 16 bytech s přinejmenším 34 novými obyvateli) s rozlehlým prostorem pro parkování (20 míst) jsou nesourodé s okolní zástavbou nejvýše dvoupodlažních rodinných domů. Svou výškou a hmotou se vymykají charakteru lokality a představují cizorodý prvek, plošného i urbanistického hegemonu. Sporná stavba bude mít za následek narušení soukromí žalobců (nárůst imisí pohledem), zvýšení hlukové a emisní zátěže, úbytek zeleně, zhoršení oslunění a světelných podmínek. Žalobci neočekávají neměnnost poměrů v okolí jejich nemovitostí, ale objektivní vypořádání námitek. Správní orgány ale jejich zájmy ignorují a bagatelizují.
13. **Žalovaný** ve vyjádření k žalobě navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout. Lhůta pro vyjádření k novému závaznému stanovisku byla dostačující. Pokud zákon počítá se lhůtami

v délce 10 nebo 15 dnů pro seznámení s podklady po zahájení stavebního řízení, kdy je třeba se seznámit s rozsáhlou dokumentací a případně si obstarat zástupce a sepsat vyjádření, pak je dostačující třídní lhůta pro seznámení s podkladem v délce sotva dvou normostran, který je srozumitelný, nepřekvapivý a doručen přímo účastníkovi, jenž je s věcí již detailně obeznámen. Žalovaný si v souladu se zrušujícím rozsudkem vyžádal nové potvrzení, změnu či doplnění závazného stanoviska městského úřadu. Krajský úřad původní závazné stanovisko doplnil novým závazným stanoviskem. Z obsahu původního i nového závazného stanoviska a napadeného rozhodnutí je jasné, proč je sporná stavba v souladu s územním plánem a námitky jsou nedůvodné. Výška stavby se pro účely posouzení souladu sporné stavby s územním plánem a s obecnými požadavky na využívání území (odstupové vzdálenosti) posuzuje shodně od úrovně podlahy v 1. nadzemním podlaží navazující na okolní terén. Tyto námitky byly podrobně a přezkoumatelně vypořádány na str. 3 a 4 napadeného rozhodnutí s odkazem na relevantní části projektové dokumentace. Námitky ohledně počtu parkovacích stání a kvality prostředí byly v řízení komplexně posouzeny, což plyne z obsahu spisu i zrušujícího rozsudku. Odvolací námitky, které byly podle zrušujícího rozsudku vypořádány řádně, již žalovaný znovu nepřezkoumával.

14. Žalobci v **replíce** uvedli, že odůvodnění třídní lhůty považují za nepřipadné. Účastníku má být dána rezerva pro případ, že se nemůže s písemností seznámit ihned po doručení. Písemnost je nutné prostudovat, promyslet věc ve všech souvislostech a probrat s právním zástupcem, pro což potřebují tři žalobci dostatečný prostor. Až poté lze reagovat, a to bez ohledu na rozsah písemnosti. Žalovaný postupoval jednostranně a mechanicky, zatlačil žalobce do časové tísně a znevýhodnil je.
15. **Původní stavebník** ve vyjádření uvedl, že v důsledku zrušujícího rozsudku se povolovací řízení protáhlo o více než dva roky. Třídní lhůta pro vyjádření byla přiměřená a dostačující, protože bylo doplněno pouze nové závazné stanovisko s podrobnějším odůvodněním. Nebyly zde žádné nové skutečnosti vyžadující rozsáhlé posuzování ze strany žalobců. Žalobci se včas vyjádřili. Mohli také požádat o prodloužení lhůty. Žalovaný správně v souladu se zrušujícím rozsudkem vycházel z původního závazného stanoviska doplněného o nové. Nedostatek spočívající v nepřezkoumatelnosti byl tímto řádně napraven. Vzhledem k tomu, že stavební zákon zná tzv. fiktivní závazná stanoviska, kdy nadřízený správní orgán fakticky musí věc poprvé posoudit a stanovisko komplexně odůvodnit, není důvod, proč by nemohl jen doplnit odůvodnění přezkoumávaného stanoviska. Žalovaný se dostatečně vypořádal i s námitkou ohledně výškové hladiny zástavby: lokalitu zhodnotil a poukázal na tří- a čtyřpodlažní budovy v bezprostředním okolí. Z napadeného rozhodnutí je patrné, jak stanovil referenční území a proč sporná stavba nenarušuje výškovou hladinu sousední zástavby. V okolí se nacházejí sídliště se čtyřpatrovými budovami i mnoho vzrostlých stromů, které spornou stavbu převyšují a zakrývají. Sporná stavba tedy nemůže být považována za prostorovou dominantu narušující panorama svého okolí. Žalobci nemají pravdu v tom, že sporná stavba je vyšší než 11 m a římsa střechy vyšší než 7 m z důvodu zvolené kóty v místě zádveří. Výšku 11 m a 7 m uvádí souhrnná zpráva projektové dokumentace a plyne i z výkresové části. Volba kóty nemá vliv na výslednou výšku jednotlivých budov, protože je ve všech výškách budov započítána. Ve výkresové části projektové dokumentace je uvedena výška hřebenů střech 10,5 m – po přičtení stanovené kóty (0,5 m), vyjde skutečná výška hřebenů střech 11 m. Totéž platí i pro římsy: uvedená výška činí 6,5 m – po přičtení 0,5 m celkem 7 m. Napadené rozhodnutí uvádí skutečnou výšku budov. Námitka ohledně parkovacích míst je nedůvodná. Sporná stavba požadavky na parkování splňuje. Žalovaný se tím zabýval již

v rozhodnutí ze dne 20. 2. 2020. Dostatečné je i vypořádání námítky odstupových vzdáleností, které vychází z projektové dokumentace. K námitce narušení kvality prostředí původní stavebník odkázal na judikaturu správních soudů, z níž plyne, že u staveb plnících požadavky stanovené veřejnoprávními předpisy se presumuje, že nenarušují kvalitu prostředí. Sporná stavba tyto požadavky splňuje. Vlivem sporné stavby se správní orgány zabývaly dostatečně a došly k závěru, že se nachází v oblasti s nejednotnou zástavbou a její charakter proto nenaruší. Tím jsou vypořádány i námitky ohledně kvality prostředí. Žalobci námitku formulovali obecně a neprokázali narušení konkrétních dílčích činitelů kvality prostředí. Obecné vypořádání této námítky žalovaným je proto dostatečné. V závěru původní stavebník uvedl, že cílem žalobců je za každou cenu proti sporné stavbě bojovat, což je šikanózní. Sporná stavba totiž byla správními orgány bez jakýchkoliv zásadních věcných připomínek opakovaně schválena. V jednání žalobců původní stavebník spatřuje zneužití práva ve smyslu judikatury NSS. S ohledem na šikanózní charakter žaloby měl za to, že jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné pro to, aby mu soud vůči žalobcům přiznal náhradu nákladů řízení.

16. **Žalobci** v dalším podání nesouhlasí s tím, že lhůta byla přiměřená, protože obsah spisu jim byl znám. To mohli zjistit až po nahlédnutí do něj. Ukončení každé fáze řízení je novou situací. Požádat o prodloužení lhůty bylo za daných okolností riskantní, a tak byli dotlačeni k vyjádření. Nelze spekulovat o tom, jak by se vyjádření lišilo, pokud by byla lhůta delší. Žalobci souhlasí s původním stavebníkem, že podklady pro vydání napadeného rozhodnutí byly v zásadě totožné. Nové závazné stanovisko i napadené rozhodnutí jen opakuje předchozí nepřezkoumatelné argumenty. Žalobci tak opět nedostali dostatečnou odpověď ohledně stanovení výchozí kóty pro určení výšky sporné stavby, ohledně toho, proč je výpočet koeficientu zeleně a zastavěné plochy v projektové dokumentaci spolehlivý a proč jsou splněny zásady funkční regulace. Námitky, k nimž se měl žalovaný vyjádřit, tedy nebyly v rozporu s pokynem soudu uspokojivě vypořádány. Argumentace fiktivními závaznými stanovisky není relevantní. Žalobci nezpochybňují, že v okolí jsou i vyšší budovy, ty jsou ale soustředěny v sídlišti a nenachází se v blízkosti rodinných domů. Pro posouzení, zda je sporná stavba výškovou či prostorovou dominantou nelze brát v úvahu vzrostlé stromy, nebo k nim spornou stavbu přirovnávat. Panoramatická fotografie, která je součástí vyjádření původního stavebníka, je zkreslující. Do svého vyjádření proto vložili řadu vlastních fotografií, z nichž má vyplývat, že sporná stavba je předimenzovaná a zastiňuje okolní domy. Ke kvalitě prostředí původní stavebník odkázal na judikaturu, ale neuvedl žádné konkrétní důvody, proč sporná stavba kvalitu prostředí nenarušuje. Poté, co byla sporná stavba dokončena a nastěhovali se do ní lidé, mohou žalobci přesně uvést, v čem je sporná stavba nepřiměřeně omezuje. Noví sousedé ve vztahu k domu ve vlastnictví žalobkyně c) vidí z vyšších pater do koupelny. Směrem ke sporné stavbě je orientována i ložnice domu ve vlastnictví žalobkyně c). Vjíždějící auta a automatické osvětlení vjezdu sporné stavby svítí do kuchyně a chodby v přízemí domu ve vlastnictví žalobkyně c). U hranice pozemku žalobkyně c) se nachází altán náležící ke sporné stavbě, kde budou noví sousedé trávit čas, a tento ruch bude v létě nesnesitelný. Altán se nachází prakticky na hranici pozemku (cca 3,6 m od domu, v místě, kde se nachází kuchyně; od společné hranice méně než 2 m). K vybudování altánu nebyl dán souhlas podle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona. I pokud by sporná stavba splňovala všechny veřejnoprávní předpisy, neznamená to, že nepřiměřeně nenarušuje kvalitu prostředí. Popsaná situace svědčí o zatížení žalobců, které není přiměřené poměrům. Pokles kvality prostředí také vedl ke snížení hodnoty jejich nemovitostí. Skutečnost, že se v různých částech obce nachází rozmanité stavby, neznamená,

že lze v kterékoliv části obce postavit cokoliv. Při posuzování vlivu na okolní zástavbu je třeba brát v úvahu nejen široké okolí, ale zejména domy v bezprostředním sousedství, zvláště jsou-li určeny k trvalému bydlení. Označení jejich jednání za šikanózní je nemístné.

17. **Původní stavebník** v dalším vyjádření uvedl, že žalobci podle něj uvádějí nepřipustné skutkové novoty a nové námitky, k nimž soud nemá přihlížet. Nesouhlasil s tím, že fotografie v jeho vyjádření je zkreslující, a naopak za zkreslující označuje fotografie žalobců. Přiložil proto vlastní sadu fotografií. K tvrzením ohledně narušení soukromí uvedl, že původní žalobce c) svou nemovitost nabyl v době, kdy původní stavebník již byl vlastníkem pozemků, na nichž se nachází sporná stavba, a probíhal povolovací proces. Pohled z oken do oken je v městské zástavbě běžný a běžně bývají v koupelně instalovaná méně průhledná okna. O narušení kvality prostředí nejde. Stejně je tomu se zajištěním aut. I pokud by bylo tvrzení o oslnění světlou automobilů pravdivé, nemá to vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. K altánu žalobci nikdy žádné námitky neuplatnili. Tvrzení o ruchu jsou spekulací. Na altánu není nic závadného. Je normální, že lidé tráví čas na pozemcích, kde bydlí. Chování obyvatel sporné stavby nesouvisí se spornou stavbou samotnou. Sousedské spory lze řešit civilní žalobou. Altán se nenachází méně než 2 m od hranice mezi pozemky a jde o stavební záměr podle § 103 stavebního zákona nepodléhající povolení ani ohlášení. Souhlas proto podle poslední věty § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona nebyl třeba.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

18. Dne 24. 1. 2019 podal původní stavebník žádost o vydání společného povolení. Opatřením ze dne 15. 2. 2019 stavební úřad oznámil zahájení společného řízení podle § 94m stavebního zákona.
19. Původní stavebník doložil mimo jiné závazné stanovisko městského úřadu, podle něhož je záměr v souladu s § 96b odst. 3 stavebního zákona přípustný po splnění podmínky koeficientu zeleně 25 %. Z jeho odůvodnění plyne, že předložený záměr nenarušuje záměry vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky a respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelnosti rozvoje území, nenarušuje záměry vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Je také v souladu s platným územním plánem obce Kamenice. Nachází se v ploše „SJ – Smíšené územní jádro obce“. Podmínka koeficientu zeleně je stanovena územním plánem. Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a je přípustný za předpokladu respektování vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb. (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“). Zpracování regulačního plánu ani územní studie není v dotčeném území požadováno. K závaznému stanovisku jsou připojeny výkresy *Studie Viladomy Kamenice*. Podle výkresu č. 7 mělo být severozápadní nároží viladomu B vysoké 7,5 m.
20. Původní žalobce c) podal námitky. Namítl rozpor s požadavky územního plánu na přípustné funkční využití ploch SJ, protože dojde k nadměrnému zvýšení využití pozemků dotčených výstavbou, dále s celkovou urbanistickou koncepcí obce a závaznými regulativy prostorového uspořádání, protože bude narušen charakter a struktura zástavby, a s technickými požadavky na stavby. To odůvodnil mimo jiné tím, že dojde k nepřiměřenému narušení výškové hladiny – výškou 11 m sporná stavba překročí výšku staveb na okolních pozemcích, které dosahují 7 až 8 m. To odporuje zásadám prostorové regulace stanoveným územním plánem. Je proto třeba posoudit dopad na osvětlení jeho

domu. Má totiž obavu, že budou porušeny limity oslunění a osvětlení. Není jasné, zda záměr splňuje koeficient zastavěných ploch, protože není jasné, jaká bude zastavěná plocha včetně parkovacích stání. Domnívá se, že s ohledem na kapacitu parkování bude tento koeficient překročen. Namítl také, že s ohledem na kapacitu parkovacích stání bude nepřiměřeně obtěžován hlukem, emisemi a častým provozem. V závěru zmínil ztrátu hodnoty nemovitosti a ztrátu soukromí.

21. Žalobci a) a b) uplatnili obdobné námitky. Nad jejich rámec namítli, že výchozí kóta pro určení výšky objektu není uváděna z obytných místností, ale z o půl metru vyššího zádveří. Výška sporné stavby proto převyšuje 11 m. Namítli, že nebyly předloženy okótované odstupy staveb na sousedních pozemcích, takže není prokázán soulad s § 25 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (odstup staveb). Obdobné námitky následně uplatnil rovněž původní žalobce c).
22. Na ústním jednání dne 16. 4. 2019 pak žalobci a) a b) a původní žalobce c) upozornili na nesoulad ve starých a nově doložených výkresech. Výkresy jsou na pohled stejné, ale v jednom případě uvádějí výšku 11 m a ve druhém 10,5 m. Zástupce původního stavebníka uvedl, že podle jeho názoru je směrodatná výška 10,5 m.
23. Dne 26. 4. 2019 žalobci a) a b) a původní žalobce c) znovu doplnili námitky. Namítli mimo jiné, že podle územního plánu nesmí novými stavbami v plochách SJ dojít k nadměrnému zvýšení využití pozemku a nesmí těmito úpravami dojít k narušení charakteru a struktury zástavby. Vzhledem k výšce okolní zástavby je sporná stavba v rozporu s územním plánem. Závazné stanovisko městského úřadu je proto vadné. Nelze ověřit koeficienty zeleně a zastavění vypočtené v projektové dokumentaci – není jasné, jak byly v tabulce uvedené hodnoty vypočteny. Opět namítli, že na základě projektové dokumentace nelze ověřit odstupové vzdálenosti. Pro určení výšky stavby je třeba vycházet z původního, a nikoliv upraveného terénu. Rozdíl mezi původním terénem a podlahou přízemí činí 1,1 m – sporná stavba je tak vysoká přes 12 m. Upozornili na nesoulad uváděné výšky místností.
24. Stavební úřad rozhodl **prvostupňovým rozhodnutím** tak, jak je uvedeno v bodě 1 tohoto rozsudku. Stanovil mimo jiné podmínku č. 20, že bude dodrženo závazné stanovisko městského úřadu. V odůvodnění uvedl, že pozemek se podle platného územního plánu nachází v ploše SJ, která je určena převážně pro trvalé bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu, s přípustným využitím mj. pro rodinné domy, hospodářská zařízení a ostatní obytné budovy, stávající objekty individuální rekreace apod. Zásady prostorové regulace jsou dle územního plánu pro dané území v souladu s parametry navržené stavby. S ohledem na podloží mohou být základové desky stavby umístěny $\pm 0,5$ m nad terénem a maximální výška staveb nepřesáhne 11 m. Koeficient zastavěných ploch (viladům A, viladům B, krytá parkovací stání a zahradní altán) je 46,8 %, koeficient zeleně při odečtení veškerých zastavěných a zpevněných ploch je 36,9 %, přičemž územním plánem je dán koeficient 25 %, tudíž je s ním stavba v souladu. Stavba viladomu B je umístěna 5,1 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 628/20 a 7,3 m od rodinného domu č. p. 486 [dále jen „dům žalobkyně c)“]. Je také naplněn § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, tedy výška stěny s okny obytných místností viladomu B je 7 m a odstup od domu žalobkyně c) je 7,33 m. Část uvedeného domu je v těchto místech využívána jako bazén, sauna a jejich zázemí. V okolí se nachází stavba základní školy, rodinné domy, rekreační objekty, budova kulturního domu a obecního úřadu a lokalita s bytovými domy. Proto byla tato oblast zařazena do ploch SJ, čímž je dán i ráz území. Viladům A je umístěn zcela bez vlivu na okolí ve vzdálenosti min. 6 m od společné hranice s pozemkem parc. č.

758/3, 12 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 628/31 a ve vzdálenosti min. 9 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 628/20. Odstupy mezi stavbami jsou zřejmé z výkresu předloženého původním stavebníkem k výzvě k odstranění nedostatků ze dne 24. 4. 2019. Při hodnocení komfortu bydlení na daném území vzal stavební úřad v potaz blízkou hlavní komunikaci (tah Praha-Benešov), silnici III. třídy, kterou přijíždí do centra autobusy hromadné dopravy, parkoviště prodejny Billa, restauraci a kulturní zařízení. Umístění sporné stavby není v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí obce, a proto nelze předpokládat, že by docházelo k nepřiměřenému obtěžování vlastníků sousedních pozemků, zejména hlukem, emisemi a častým provozem, neboť plánovaná výstavba se nikterak nevymyká standardu v okolí. Záměr byl odsouhlasen dotčeným orgánem územního plánování a stavební úřad není kompetentní k posuzování zákonnosti závazného stanoviska.

25. Proti prvostupňovému rozhodnutí podali žalobci a) a b) a původní žalobce c) odvolání. Stavební úřad podle nich opomněl čl. 6 územního plánu, podle kterého nesmí dojít k nadměrnému zvýšení využití pozemku a k narušení charakteru a struktury zástavby, včetně výškové hladiny okolní zástavby. Podle čl. 7 dále nesmí při dostavbách, přístavbách a přestavbách výška hřebene a římsy překročit výšku těchto prvků objektů na okolních pozemcích, což se v případě sporné stavby vysoké 11 m stane, čímž bude nepřiměřeně narušena výšková hladina okolní zástavby tvořené domy vysokými 7 až 8 m. Namítli, že stavební úřad se nezabýval námitkou ohledně výchozí kóty pro určení výšky objektu, která je určena ze zádveří o půl metru vyššího než zbytek podlaží. Výšku objektu je třeba posuzovat od stávajícího rostlého terénu. Sporná stavba má čtyři nadzemní podlaží a okolní domy jen dvě; i jiné okolní stavby mají nejvýše tři nadzemní podlaží. Bytové domy vzdálené 160 m vzdušnou čarou nelze považovat za okolní zástavbu. Znovu zpochybnili výpočet koeficientů zeleně a zastavěné plochy vypočtené v projektové dokumentaci, z nichž stavební úřad bez dalšího vycházel. Plocha před vjezdovou branou nebyla označena a nelze tak ověřit její započtení. Namítli, že závazné stanovisko městského úřadu je nezákonné, protože se nezabývalo narušením charakteru a struktury zástavby a výškové hladiny, nesprávně vychází z toho, že sporná stavba je třípodlažní, a není odůvodněno. Namítli dále, že stavební úřad nereagoval na namítanou vadu projektové dokumentace spočívající v rozdílných údajích o výšce místností. Stavební úřad nekontroloval výpočet koeficientů. Nesouhlasili ani s tím, že nebudou nepřiměřeně obtěžování hlukem, emisemi a častým provozem.
26. Dne 4. 12. 2019 vydal krajský úřad původní závazné stanovisko. Uvedl, že podle platného územního plánu po změnách č. 3 a č. 4 byl záměr umístěn v ploše SJ – *smíšené území jádra obce*, které slouží pro bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu. Záměr porovnal s územním plánem stanovenými koeficienty zastavěných ploch (0,50), využití pozemku (0,80) a zeleně (0,25) a maximální výškou římsy (7 m) a hřebene (11 m). Z celkové plochy pozemku (2 564 m²) je budovami zastavěno 453,6 m² (zastavěnost 17,7 %). Koeficient využití pozemku je s ohledem na celkovou plochu hrubých podlažních ploch 1 704,6 m² (tj. 66,5 %). Celková plocha zeleně na pozemku je 1 243,9 m² (tj. 48,5 %). Výška hřebene je 11 m, římsa nevzniká, neboť hřeben sedlové střechy je veden atypicky uhlopříčně nad hmotou objektu. Regulativy stanovené územním plánem jsou splněny. Jelikož přípustné limity nejsou zdaleka vyčerpány (pouze výška hřebene dosahuje povoleného limitu), nedojde k nadměrnému zvýšení využití pozemků. Je třeba vzít v potaz, že jde o plochu SJ přímo v centru obce, kde se předpokládá poněkud intenzivnější využití území. To je omezeno právě prostorovými regulativy danými územním plánem. Nároky na parkování jsou splněny v souladu s platnými předpisy.

27. Žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 2. 2020 odvolání žalobců zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020 zdejší soud zrušujícím rozsudkem zrušil a žalovanému věc vrátil k dalšímu řízení.
28. Žalovaný si následně opětovně vyžádal závazné stanovisko od krajského úřadu. Novým závazným stanoviskem krajský úřad opět potvrdil závazné stanovisko městského úřadu a doplnil odůvodnění původního závazného stanoviska. Uvedl, že územní plán stanoví pro plochy SJ přípustné funkční využití takto: „*Ostatní obytné budovy stávající a nové, u kterých nesmí dojít dostavbami a přístavbami k nadměrnému zvýšení využití pozemku a nesmí těmito úpravami dojít k narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby.*“ K nadměrnému využití pozemku nedojde, protože přípustné limity využití pozemku stanovené územní plánem záměr využívá jen částečně a nevycerpává je. Jen výška hřebene dosahuje povoleného limitu. Záměr se nachází v ploše SJ v centru obce, kde se předpokládá intenzivnější využití a soustředí se zde různé funkce příslušející centrální poloze v obci, pro něž jsou stanoveny konkrétní omezující podmínky, které záměr splňuje. V okolí záměru (v ploše SJ s nejednotným charakterem zástavby) se nacházejí objekty s různou výškou: obecní úřad, kulturní dům s knihovnou, restaurace, supermarket, rodinné domy, chaty i tří- a čtyřpodlažní bytové domy. To, že nesmí dojít k narušení výškové hladiny zástavby, nelze chápat jako nutnost kopírovat výšku bezprostředně sousedících objektů. Je nutné posuzovat konkrétní umístění záměru do celkového kontextu nesourodého prostředí s ohledem na regulativy stanovené pro toto území v územním plánu. Respektování výškové hladiny zástavby má za cíl vyloučení výstavby nežádoucích pohledových dominant a zabránění narušení panoramatu. Sporná stavba strukturu tohoto území nijak podstatně nezmění – nenaruší charakter a strukturu zástavby. Objekty jsou umístěny v rovinném terénu. Z projektové dokumentace je zřejmé, že maximální výška uhlopříčně vedeného hřebene je 11 m nad úrovní podlahy v 1. nadzemním podlaží, které navazuje na okolní terén. Celková plocha zeleně na pozemku je 1243,9 m², což je 48,5 % z celkové výměry pozemku 2 564 m². V územním plánu je požadovaný rozsah zeleně 25 %.
29. Opatřením ze dne 2. 8. 2022 žalovaný účastníky řízení zpravil o doplnění podkladů pro rozhodnutí o odvolání o nové závazné stanovisko a stanovil jim lhůtu pro vyjádření do 3 dnů ode dne doručení tohoto opatření. Dne 8. 8. 2022 bylo žalovanému doručeno vyjádření žalobců a) a b) a původního žalobce c), v němž se obdobně jako v žalobě ohradili proti délce lhůty, která byla pro vyjádření stanovena, a namítli, že nové závazné stanovisko jen opakuje dřívější nedostatečnou argumentaci a s jejich námitkami se nevypořádává dostatečně. Nebyly tedy respektovány pokyny soudu. Nedostatečné je i vypořádání námitek ohledně výšky sporné stavby. Byly opomenuty námitky ohledně parkovacích stání. Má být zajištěno minimálně 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku.
30. Žalovaný **napadeným rozhodnutím** rozhodl tak, jak je uvedeno v bodě 1 tohoto rozsudku. V jeho odůvodnění nejprve zrekapituloval průběh řízení až po zrušující rozsudek. Uvedl, že v souladu s ním si vyžádal nové závazné stanovisko, jehož podstatnou část do svého odůvodnění převzal. Znovu posoudil námitku ohledně odstupové vzdálenosti viladomu B od domu žalobkyně c). Ztotožnil se přitom se stavebním úřadem, že odstup je v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Kritickým místem je severozápadní nároží viladomu B, který je nejbližší domu žalobkyně c). Podle projektové dokumentace činí v tomto místě nejnižší odstupová vzdálenost 7,329 m. Porovnáním výkresu C.1.02 *Situace s katastrální mapou* s výkresem D.02.1.10 *Podhled severní* a D.02.1.13 *Pohled západní* žalovaný zjistil, že celková výška viladomu B od upraveného terénu činí v

místě severozápadního nároží 7 m. Z výkresu D.02.1.03 *Půdorys přízemí* je zřejmé, že výchozí výška stavby $\pm 0,000$ je vztažena k úrovni hlavního vstupu (mezipodesta hlavního schodiště); úroveň podlahy nejnižší položeného obytného patra, která přímo navazuje na zpevněné plochy okolo domu, je $- 0,500$. Okapová část střechy (výška římsy), která je nejnižším místem sedlové střechy v místě severozápadního nároží je podle výkresů D.02.1.10 *Podhled severní* a D.02.1.13 *Pohled západní* v úrovni $+ 6,500$. Podle územního plánu se výška římsy měří od podlahy nejnižší položené obytné místnosti. Od $\pm 0,000$ je výška 6,50 m, po přičtení úrovně nejnižší položené obytné místnosti ($- 0,50$ m) činí výška atiky 7 m. To odpovídá celkové výšce viladomu B od upraveného terénu. Z toho plyne, že výška atiky severozápadního nároží z hlediska posuzování souladu stavby s územním plánem, u níž je třeba vycházet z pravidel měření výšky obsažených v územním plánu, se neliší od výšky stavby rozhodné pro posouzení odstupových vzdáleností podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Výška rozhodné části sporné stavby nepřesáhne maximálně možných 7,33 m. Námitka, že rozhodná výška stavby je o 0,5 m vyšší než 7 m, je neopodstatněná. Žalovaný věc posoudil v souladu s právním názorem soudu. Ostatní odvolací námitky, u nichž soud shledal, že byly vypořádány řádně, již žalovaný znovu nepřezkoumával.

Zrušující rozsudek

31. Zdejší soud ve zrušujícím rozsudku dospěl k závěru, že krajský úřad se v původním závazném stanovisku nezabýval některými námitkami směřujícími proti obsahu závazného stanoviska městského úřadu.
32. Tyto námitky mířily proti narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby vyplývající z čl. 6 (*Zásady pro funkční regulaci*) a čl. 7 (*Zásady prostorové regulace*) územního plánu, jelikož stavby vysoké 11 m evidentně překročí výšku okolní zástavby, která dosahuje jen 7 až 8 m. Podle námitek jsou stavby v okolí nízkopodlažní, zatímco sporná stavba má čtyři nadzemní podlaží, což porušuje zásadu funkčního využití ploch SJ (čl. 6 odst. 14 územního plánu). Soud nepovažoval za dostatečné konstatování krajského úřadu, že v ploše SJ je předpoklad intenzivnějšího využití území, protože nereaguje na konkrétní a relevantní námitku žalobců, že stavba převyšující sousední zástavbu o cca 3 až 4 m je v rozporu se zásadami prostorové regulace.
33. Námitky směřující proti obsahu závazného stanoviska městského úřadu rozporovaly dále výchozí kótu pro určení výšky objektu, která podle nich není uváděna z obytných místností, ale ze zádveří, které je o 0,5 m výše než zbytek podlaží, a tak reálná výška sporné stavby přesahuje 11 m. Koeficienty zeleně a zastavěné plochy vypočtené v projektové dokumentaci nelze ověřit, protože například plocha před vjezdovou bránou nebyla označena a nebylo možné ověřit její započtení. Na tyto námitky však původní závazné stanovisko nijak nereagovalo. Nevypořádalo se ani s námitkami zpochybňujícími splnění zásad funkční regulace podle v čl. 6 odst. 14 územního plánu (zejména podmínky přípustnosti ostatních obytných budov spočívající v požadavku zachovat stávající charakter a strukturu zástavby, včetně výškové hladiny okolní zástavby).
34. Nedostatečně shledal soud rovněž vypořádání námitky, že stavební úřad nedostatečně odůvodnil své tvrzení, že odstup staveb je v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Soud uvedl, že ve správním řízení nebyla postavena najisto výchozí kóta pro určení výšky objektu, protože žalovaný ani krajský úřad nevypořádali námitku, že skutečná výška má být o 0,5 m vyšší a z výkresů skupiny D.02 (viladům B) nelze

jednoznačně vyčíst výšku protilehlé stěny povolované stavby. Proto nemohl aprobovat ani závěr, že odstupová vzdálenost byla dodržena. Pokud by totiž byla sporná stavba o 0,5 m vyšší, přesáhla by maximálně možných 7,33 m.

35. S ohledem na to soud shledal závazné stanovisko městského úřadu a původní závazné stanovisko nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Doplnil, že zruší-li soud napadené rozhodnutí z důvodu nepřezkoumatelnosti závazného stanoviska, pak žalovaný v dalším řízení z tohoto původního závazného stanoviska nevychází, neboť není dostatečným podkladem pro rozhodnutí, a obstará si podklad nový (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2017, č. j. 9 As 269/2016-44). Žalovaného výslovně zavázal, aby si obstaral nové potvrzení nebo změnu závazného stanoviska městského úřadu (případně jeho doplnění), ve kterém se krajský úřad řádným způsobem vypořádá se všemi námitkami žalobců, přičemž zejména přezkoumatelným způsobem uvede, zda záměr je či není v rozporu se zásadami pro funkční a prostorovou regulaci (čl. 6 a čl. 7 územního plánu), tedy charakterem zástavby dotčené lokality.
36. Ve vztahu k námitkám ohledně hluku a emisí z parkoviště, rozšíření sjezdu na pozemek původního stavebníka (včetně námítky, že v projektu navržená slepá komunikace delší než 50 m by měla mít obratiště pro vozy IZS) a řešení parkování dospěl soud k závěru, že rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020 je přezkoumatelné a ve vztahu k posledně uvedenému i zákonné.

Posouzení žaloby soudem

37. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků, osobami k tomu oprávněnými a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Poté přistoupil k věcnému projednání žaloby a přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v rozsahu a mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Soud ve věci rozhodl v souladu s § 76 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání.

Délka lhůty pro vyjádření k podkladům rozhodnutí

38. Žalobci předně namítají, že žalovaný jim stanovil nepřiměřeně krátkou lhůtu pro vyjádření k podkladům pro rozhodnutí o odvolání. Tvrdí, že jim tím podstatně ztížil, ne-li znemožnil, hájit jejich práva. Spatřují v tom porušení zásad nestrannosti a rovnosti účastníků. Byť se ve stanovené lhůtě vyjádřit stihli, nemohli prověřit všechny rozhodné skutečnosti. Poukazují na krátkou prodlevu mezi koncem lhůty pro vyjádření a vydáním napadeného rozhodnutí, které bylo evidentně připravené. Tato krátká prodleva jim měla objektivně znemožnit seznámit se s podklady a vyjádřit se k nim.
39. Podle § 36 odst. 3 věty první před středníkem správního řádu musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak.
40. Podle § 39 odst. 1 správního řádu určí správní orgán účastníkovi přiměřenou lhůtu k provedení úkonu, pokud ji nestanoví zákon a je-li toho zapotřebí. Určením lhůty nesmí být ohrožen účel řízení ani porušena rovnost účastníků. Usnesení o určení lhůty se oznamuje pouze tomu, komu je určena, popřípadě i tomu, jehož se jinak přímo dotýká.

41. Podle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. soud zruší napadené rozhodnutí pro vady řízení bez jednání rozsudkem pro podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, mohlo-li mít za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé.
42. Soud dává žalobcům zapravdu, že třídenní lhůta, kterou jim žalovaný stanovil pro vyjádření k doplněným podkladům pro vydání rozhodnutí o odvolání (k novému závaznému stanovisku), je neopodstatněně krátká. To platí bez ohledu na to, že byly letní prázdniny. Stanovení pouhé třídenní lhůty pro takové vyjádření proto představuje vadu řízení. Tato skutečnost ale sama o sobě ke zrušení napadeného rozhodnutí nestačí. Soud se proto zabýval tím, zda tato vada mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
43. Aby mohl být žalobce s námitkou nemožnosti seznámit se s podklady a vyjádřit se k nim úspěšný, musí upřesnit podklady, které neměl k dispozici, a jakým způsobem takové pochybení správního orgánu mohlo ovlivnit vydané meritorní rozhodnutí. Jinak řečeno, musí popsat, co by se změnilo v případě, kdyby k takové procesní vadě nedošlo (srov. rozsudky NSS ze dne 29. 6. 2011, č. j. 8 As 28/2011-78, nebo ze dne 31. 8. 2015, č. j. 8 As 149/2014-68). Z toho vycházela již judikatura čsl. Nejvyššího správního soudu: „Žádá se všeobecně, aby strana, která chce vytýkati porušení zásady slyšení strany, také uvedla, proč a jaká újma jí z nezachování zásady vznikla (č. 1598). Musí tedy neslyšení strany vésti k rozhodnutí opravdu vadnému, nejde o pouhou procesní formalitu“ (Havelka, J. *Nástin zásad správního řízení. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu*. Praha: Vsetečka & spol., 1927, s. 40). V odkazovaném nálezu ze dne 25. 10. 1922, č. 15221, Nejvyšší správní soud shledal: „Stížnost neuvádí však, jaké návrhy a důkazy byli by [stěžovatelé] v řízení vedli, a neuvádí vůbec, proč by v daném případě nedostatek jejich slyšení mohl tvořiti podstatnou vadu řízení, a proč tedy mají za to, že nedostatek ten obranu jejich ztížil. Jen v tom případě, kdyby stížnost uváděla, proč neúčastí [stěžovatelů] při administrativním řízení jim újma nějaká na právech vznikla, mohla by býti řeč o podstatné vadě řízení. To však stížnost netvrdí a proto shledána i tato výtku bezdůvodnou.“ (Boh. A 1598/1922, dostupné v Systému ASPI).
44. Žalobci v projednávané věci tvrdí, že stanovením třídenní lhůty jim bylo podstatně ztíženo, či dokonce znemožněno, hájit jejich práva, protože v této lhůtě nemohli prověřit všechny rozhodné skutečnosti. Taková tvrzení jsou nicméně příliš obecná. Žalobci nikterak nespecifikují, jaké „další skutečnosti“ by mohli prověřit, byla-li by lhůta delší, nebo jakou argumentaci by byli uplatnili. Tedy ze žaloby neplyne, co konkrétně by se změnilo, pokud by lhůta pro vyjádření nebyla tak krátká. Už jen z toho důvodu se nemůže se jednat o kvalifikovanou vadu řízení ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s.
45. Nadto se žalobci ve stanovené lhůtě k novému závaznému stanovisku stihli vyjádřit. Nepochybně je tedy měli k dispozici, jak uvádí žalovaný. Argumentace uplatněná ve vyjádření ze dne 8. 8. 2022 je navíc v podstatě stejná jako argumentace uplatněná v žalobě. Jinými slovy, žalobci ani ve lhůtě pro podání žaloby, která činí dva měsíce, svou argumentaci podstatně nerozšířili. Soud proto žalobcům nepřisvědčil, že třídenní lhůta pro vyjádření jim podstatně ztížila nebo znemožnila hájit jejich práva.
46. Přestože tedy žalovaný žalobcům stanovil neopodstatněně krátkou lhůtu pro vyjádření, není tato vada řízení v projednávané věci důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí. Námitka je nedůvodná.

Náprava nedostatečného odůvodnění ve vztahu k souladu sporné stavby s územním plánem

47. Těžištěm žaloby jsou námitky týkající se nerespektování závazného právního názoru vyjádřeného ve zrušujícím rozsudku. Žalobci namítají, že vadné závazné stanovisko městského úřadu bylo potvrzeno prakticky bez odůvodnění, a tak opět nebyly vypořádány námitky stran souladu se zásadami funkční a prostorové regulace.
48. Soud se proto zabýval tím, zda žalovaný při vydání napadeného rozhodnutí postupoval v souladu se zrušujícím rozsudkem. Nerespektování právního názoru soudu je totiž samo o sobě důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí žalovaného pro nezákonnost (srov. rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2004, č. j. 5 A 110/2002-25). Právní názor vyslovený v rozsudku správního soudu je přitom ve smyslu § 78 odst. 5 s. ř. s. závazný i pro správní orgán, jenž vydal akt, který byl podroben přezkumu podle § 75 odst. 2 věty druhé s. ř. s. a který byl podkladem pro soudem zrušené rozhodnutí (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 2. 4. 2024, č. j. 54 A 1/2024-39).
49. Žalobci namítají, že nebyl posouzen soulad sporné stavby s charakterem zástavby v dotčené lokalitě. Krajský úřad podle nich jen zopakoval své dřívější nedostatečné a nepodložené závěry, ale s námitkami žalobců se opět nevypořádal. Podle žalobců ale stavba, která je o 3 až 4 m vyšší než sousední zástavba, její výškovou hladinu jednoznačně narušuje. Sporná stavba je podle žalobců cizorodým prvkem v okolní zástavbě rodinných domů a vymyká se charakteru lokality. V replice doplnili, že skutečnost, že se v různých částech obce nachází rozmanité stavby, neznamená, že lze v kterékoliv části obce postavit cokoli. Při posuzování vlivu na okolní zástavbu je třeba brát v úvahu nejen široké okolí, ale zejména domy v bezprostředním sousedství, zvláště jsou-li určeny k trvalému bydlení.
50. Ve zrušujícím rozsudku zdejší soud uvedl: „*Konstatování krajského úřadu, že v ploše smíšeného územního jádra obce je předpoklad intenzivnějšího využití území, není dle názoru soudu dostatečné, jelikož nijak nereaguje na konkrétní a prima facie relevantní námitku žalobců, že stavba převyšující sousední zástavbu o cca 3–4 m je v rozporu se zásadami prostorové regulace.*“ Výtka soudu tedy spočívala v tom, že původní závazné stanovisko nereagovalo na námitku týkající se narušení charakteru a struktury zástavby, zejména výškové hladiny.
51. Žalobci mají částečně pravdu, že krajský úřad v novém závazném stanovisku zopakoval část odůvodnění původního závazného stanoviska (srov. body 26 a 28 tohoto rozsudku). Není ale pravdou, že se omezil pouze na to a své dřívější závěry vůbec nedoplnil. V novém závazném stanovisku doplnil odůvodnění o pasáže týkající se právě výškové hladiny okolní zástavby. Je z něj patrné, že spornou stavbu porovnával s jinými stavbami v ploše SJ, kde se nachází budova obecního úřadu, kulturní dům, restaurace, supermarket, rodinné domy, chaty, tří- a čtyřpodlažní bytové domy. Uvedl, že to, že nesmí dojít k narušení výškové hladiny zástavby, nelze chápat jako nutnost kopírovat výšku bezprostředně sousedících staveb, ale je třeba posuzovat umístění konkrétního záměru do celkového kontextu nesourodého prostředí s ohledem na regulativy stanovené územním plánem. Respektování výškové hladiny zástavby má podle krajského úřadu zabránit výstavbě nežádoucích pohledových dominant a narušení panoramatu. Sporná stavba vysoká 11 m a umístěná v rovinném terénu podle něj strukturu území nijak podstatně nezmění a charakter a strukturu zástavby nenaruší.
52. Soud konstatuje, že takto doplněné odůvodnění již na podstatu námitky žalobců reaguje, a je proto přezkoumatelné. O tom svědčí i to, že žalobci s tímto odůvodněním jak v žalobě, tak v replice polemizují. V tomto bodě tedy žalovaný postupoval v souladu s právním

názorem vyjádřeným ve zrušujícím rozsudku a vytýkaný nedostatek odůvodnění byl odstraněn. Námitka nedodržení závazného právního názoru zdejšího soudu je tedy v tomto bodě nedůvodná.

53. Z argumentace žalobců je zřejmé, že se závěry krajského úřadu nadále nesouhlasí. Trvají na tom, že sporná stavba narušuje výškovou hladinu zejména bezprostředně sousedící zástavby rodinných domů, k níž se má podle nich přihlížet především. Rozmanitost staveb na území obce podle nich neznamená možnost v kterékoliv části obce postavit cokoliv.
54. Územní plán (ve znění účinném ke dni vydání napadeného rozhodnutí) stanoví v čl. 6 odst. 14 pro plochy SJ přípustné využití mimo jiné pro „*ostatní obytné budovy stávající a nové, u kterých nesmí dojít **dostavbami a přístavbami** k nadměrnému zvýšení využití pozemku a nesmí **těmito úpravami** dojít k narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby; obytné budovy mohou mít prostory přízemí využity pro občanské vybavení dle § 6, odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.*“ (důraz přidán zdejším soudem).
55. Podle čl. 7 odst. 31 bodu 2 územního plánu platí, že „*ostatní obytné budovy nesmí **při dostavbách, přístavbách a přestavbách** překročit koeficient KZP nad 0,55 a koeficient KZ pod 0,35; výška hřebene a výška římsy **těmito úpravami** nesmí překročit výšku těchto prvků objektů na okolních pozemcích; pokud nejsou budovy kolaudovány jako bytové domy, platí pro jejich využití a prostor i při úpravách stavební zákon č. 183/2006 Sb. v úplném znění*“ (důraz přidán zdejším soudem).
56. Podle čl. 7 odst. 35 územního plánu musí být respektovány koeficienty ploch na jednotlivém pozemku: koeficient zastavěných ploch (KZP) 0,50; koeficient ploch podlaží (KPP) 0,80; koeficient zeleně (KZ) 0,25; výška římsy, maximální (VŘ, VM) 7 m; výška hřebene (VH) 11 m; další regulační prvky: uliční čára (pokud je zřetelná), stávající vzrostlá neovocná zeleň na stavebním pozemku, pokud zde je.
57. Z výše uvedeného plyne, že zákaz nadměrného zvýšení využití pozemku a narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby, jehož porušení žalobci namítají, se vztahuje na *dostavby a přístavby stávajících a nových budov*, ale nikoliv na stávající a nové budovy jako takové. Ty zřejmě musejí splňovat pouze ostatní regulativy stanovené územním plánem, zejména koeficienty stanovené v čl. 7 odst. 35 územního plánu.
58. Věcná námitka žalobců tedy nemůže být úspěšná, protože i kdyby sporná stavba (tj. stavba nová) výškovou hladinu okolní zástavby (nebo šířeji charakter a strukturu zástavby) narušovala, nemůže se tím ocitnout v rozporu s územním plánem (dodrží-li výškové regulativy stanovené podle čl. 7 odst. 35), protože ten nic takového nezakazuje. Dokonce i čl. 7 odst. 31 bod 2, který u ostatních obytných budov zakazuje překročení výšky hřebene a výšky římsy objektů na okolních pozemcích, se vztahuje pouze na jejich dostavby, přístavby a přestavby, tj. nikoliv na novou budovu jako takovou. Byť se lze ptát po smyslu takové úpravy, je již na základě jazykového výkladu jednoznačné, že vůlí obce bylo omezit zákaz narušení charakteru okolní zástavby jen na „dodatečné úpravy“ staveb, jako jsou dostavby a přístavby. Jelikož je užití teleologického výkladu namísto zejména tehdy, pokud jazykový výklad neposkytuje jednoznačnou odpověď (srov. např. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2018, čj. 10 As 314/2016-71), nepovažoval soud za potřebné přistoupit k dalším výkladovým metodám. Námitky nepřezkoumatelnosti i rozporu s územním plánem jsou tedy v tomto bodě nedůvodné.

59. Žalobci dále zpochybňují dostatečnost odůvodnění právě ve vztahu k dodržení regulativů stanovených čl. 7 odst. 35 územního plánu, a to jak maximální výšky hřebene, tak spolehlivost výpočtů koeficientů zeleně a zastavěnosti. Zdejší soud ve zrušujícím rozsudku konstatoval, že krajský úřad na tyto námitky v původním závazném stanovisku nereagoval.
60. Žalobci namítají, že nedostali dostatečnou odpověď na námitky týkající se určení výšky stavby. Jsou toho názoru, že výška sporné stavby přesahuje udávaných 11 m, protože je podle nich měřena ze zádveří, které je o 0,5 m výše než zbytek 1. nadzemního podlaží. Namítají, že žalovaný v napadeném rozhodnutí jen konstatoval, že sporná stavba dosahuje povoleného limitu.
61. V novém závazném stanovisku krajský úřad s odkazem na projektovou dokumentaci uvedl, že maximální výška uhlopříčně vedeného hřebene je 11 m nad úrovní podlahy v 1. nadzemním podlaží, které navazuje na okolní terén.
62. Byť se jedná o jen velmi stručné doplnění odůvodnění, odkazuje se v něm na projektovou dokumentaci. Ta přitom obsahuje výkresy, podle nichž se zádveří obou viladomů nachází v úrovni +0,000; podlaha 1. nadzemního podlaží je v úrovni -0,500; nejvyšší bod obou viladomů je v úrovni +10,500 (srov. např. D.01.1.03 a D.01.1.10 pro viladům A; D.02.1.03 a D.02.1.10 pro viladům B). Celková výška obou domů v nejvyšším bodě tedy je 11 m ($10,500 + 0,500 = 11,000$). Soud tak souhlasí s krajským úřadem, že z projektové dokumentace plyne, že nejvyšší bod sporné stavby je ve výšce 11 m, a nikoliv 11,5 m, jak namítali žalobci. Jak správně doplnil žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí, územní plán stanoví, že maximální výšková hladina se měří „*vždy od podlahy prvního nadzemního podlaží*“ (srov. č. 4 odst. 11) – v tomto případě tedy od výškové hladiny -0,500. Ačkoliv by bylo žádoucí, aby krajský úřad k námitce žalobců, která se týkala výpočtu výšky sporné stavby, odkázal na příslušné výkresy a výpočet v odůvodnění sám provedl, shledal soud s ohledem na uvedené tuto námitku nedůvodnou.
63. Žalobci dále namítají, že nedostali odpověď ani ohledně toho, zda je výpočet koeficientu zeleně a zastavěné plochy v projektové dokumentaci spolehlivý. Krajský úřad se výslovně zabýval jen koeficientem zeleně, ale nikoliv koeficientem zastavěné plochy a koeficientem ploch podlaží.
64. Z předloženého spisového materiálu plyne, že část A projektové dokumentace (*Průvodní zpráva*) uvádí na str. 6 koeficient zastavěných ploch (KZP) 1201 m² (46,8 %) a koeficient zeleně 1251 m² (48,8 %). Stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí udává koeficient zeleně „*při odečtení veškerých zastavěných a zpevněných ploch*“ ve výši 36,9 % a koeficient zastavěných ploch „*(viladům A, viladům B, krytá parkovací stání a zabradní altán)*“ 46,8 %. Krajský úřad v původním i novém závazném stanovisku uvádí, že celková plocha zeleně na pozemku je 1 243,9 m² (tj. 48,5 %) a v původním závazném stanovisku koeficient zastavěné plochy (zastavěnost) 17,7 % (tj. 453,6 m²).
65. Pokud žalobci žádali, aby výpočty koeficientů zastavěnosti a zeleně uvedené v projektové dokumentaci byly ověřeny a zdejší soud žalovanému (potažmo krajskému úřadu) ve zrušujícím rozsudku vytkl, že se touto námitkou nezabýval, nelze než konstatovat, že ani napadené rozhodnutí (respektive nové závazné stanovisko) vytýkanou vadu odůvodnění neodstranilo. Napadené rozhodnutí ani nové závazné stanovisko totiž k této otázce neuvedlo vůbec nic nad rámec toho, co zdejší soud vyhodnotil jako nedostatečné ve zrušujícím rozsudku.

66. Nové závazné stanovisko pouze opakovaně uvádí koeficient zeleně ve výši 48,5 %, aniž by krajský úřad *jakkoliv* vysvětlil, jak k tomuto číslu došel. Vysvětlení výpočtu je přitom nutné jednak proto, že ověření způsobu výpočtu je jednou z odvolacích námitek, a jednak proto, že výsledek, k němuž krajský úřad došel, se liší od čísla uvedeného jak v projektové dokumentaci (48,8 %), tak v prvostupňovém rozhodnutí (36,9 %). Obdobně je tomu s koeficientem zastavěné plochy, k němuž krajský úřad v novém závazném stanovisku neuvedl nic, a to opět za situace, kdy v původním závazném stanovisku dospěl ke zcela odlišnému výsledku (17,7 %), než uvádí projektová dokumentace a prvostupňové rozhodnutí (46,8 %).
67. Nové závazné stanovisko (a v důsledku toho i napadené rozhodnutí) je proto v této otázce stejně nepřezkoumatelné jako původní závazné stanovisko (a rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020). Krajský úřad i žalovaný v této otázce zcela ignorovali zrušující rozsudek, který jim uložil se i s touto námitkou přezkoumatelným způsobem vypořádat. Nejenže se krajský úřad opakovaně nevypořádal přezkoumatelným způsobem s námitkou žalobců (tj. neověřil přezkoumatelným způsobem výpočet koeficientů), ale naopak do jejich výpočtu vnáší ještě větší nejasnost, protože bez jakéhokoli vysvětlení dospívá k úplně jiným výsledkům.
68. Pokud žalovaný v návaznosti na zrušující rozsudek požádal krajský úřad o opravu nebo doplnění původního závazného stanoviska a nové závazné stanovisko neodstranilo všechny vady, které mu byly zrušujícím rozsudkem vytknuty (tj. nevypořádal se se všemi námitkami žalobců ve vztahu k územnímu plánu), bylo úkolem žalovaného, aby v zájmu přezkoumatelnosti vlastního rozhodnutí krajský úřad požádal o doplnění ještě v těch otázkách, které byly i v novém závazném stanovisku opomenuty (srov. např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 12. 2013, č. j. 5 A 241/2011, č. 3018/2014 Sb. NSS). Tato námitka je proto důvodná.
69. Soud dodává, že posuzoval pouze to, zda byl v napadeném rozhodnutí (a novém závazném stanovisku) vysvětlen výpočet koeficientů zeleně a zastavěné plochy. Ačkoliv žalobci v žalobě namítají rovněž, že se nové závazné stanovisko nezabývá výpočtem koeficientu ploch podlaží, nemůže být tato žalobní námitka úspěšná. Pro instanční přezkum závazných stanovisek ve smyslu § 149 odst. 5 správního řádu jsou určující odvolací námitky směřující proti obsahu závazného stanoviska. Ty postup vedoucí k potvrzení nebo změně závazného stanoviska aktivují. Námitku ve vztahu ke koeficientu ploch podlaží však žalobci poprvé vznesli až v nyní projednávané žalobě, přičemž veškerá jejich dosavadní podání v předcházejícím řízení namítala nedostatky pouze ve vztahu k výpočtu koeficientů zeleně a zastavěné plochy. Nemohou proto krajskému úřadu vyčítat, že se v potvrzujícím novém závazném stanovisku touto otázkou nezabýval. Námitka je nedůvodná.
70. Žalobci dále v žalobě (zcela shodně jako ve vyjádření ze dne 8. 8. 2022) namítají, že zůstala opomenuta jejich námitka, že má být zajištěno 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku.
71. S ohledem na formulaci této námitky soud na tomto místě předesílá, že námitku, že má být zajištěno 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku, žalobci v předcházejícím řízení vznesli poprvé až ve vyjádření ze dne 8. 8. 2022. Shodně jako v žalobě tato námitka zněla: „*Opominuty zůstaly i námitky žalobců týkající se počtu parkovacích stání, kdy má být zajištěno minimálně 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku.*“ Námitky týkající se řešení parkování, které žalobci vznášeli dříve, se nicméně týkaly výhradně stavby garáží a byly přezkoumatelným způsobem vypořádány (srov. bod 33 zrušujícího rozsudku).

72. Žalovaný a krajský úřad měli v dalším řízení po zrušujícím rozsudku vycházet z územního plánu v aktuálním znění, což jim soud i výslovně uložil v bodě 43 zrušujícího rozsudku. Územní plán byl v době mezi vydáním rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020 a napadeného rozhodnutí změněn. Dne 15. 2. 2022 vešla v účinnost změna č. 5 územního plánu.
73. Podle *Srovnávacího textu* územního plánu po změně č. 5 (dostupné z: <https://www.obeckamenice.cz/res/archive/106/014764.pdf?seek=1643639324>) byl právě změnou č. 5 upraven čl. 7 odst. 33 územního plánu, který nově zní: „Pro každou bytovou jednotku v rodinném domu (stávajícím, navrženém, přestavěném z objektu IR) budou zajištěny minimálně 2 parkovací stání na pozemku. Pro každou bytovou jednotku v bytovém domě se požaduje min. 1,5 parkovacího stání pro byty do 100 m² podlahové plochy a min. 2 parkovací stání pro byty nad 100 m² podlahové plochy.“ [shodně srov. Úplné znění územního plánu obce Kamenice po vydání změny č. 5 (zahrnuje změny č. 1, 3, 4, 5 a 7); dostupné z: <https://www.obeckamenice.cz/uzemni-plan1/uplne-zneni-upo-kamenice/>].
74. Právě uvedené ale nic nemění na tom, že námitku ohledně koeficientu 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku, žalobci nemohli uplatnit dříve (tj. před vydáním rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020), protože tehdy účinné znění územního plánu takový regulativ neobsahovalo. Poprvé mohli tuto námitku vznést až v řízení po zrušujícím rozsudku, kdy byl (zřejmě) v územním plánu tento regulativ stanoven. Na tuto námitku se tedy nevztahuje koncentrace řízení. Šlo o včas uplatněnou námitku. Žalovaný proto byl povinen se jí v napadeném rozhodnutí zabývat a případně si vyžádat odpovídající doplnění nového závazného stanoviska. Žalovaný, respektive krajský úřad, se pak měli zabývat primárně tím, jaká regulace vyplývá z výrokové části změny č. 5 územního plánu, a nikoliv z jeho úplného znění po této změně. Soud zde připomíná, že v případě rozporu mezi změnou územního plánu a tím, jak byla tato změna zapracována do úplného znění, má přednost změna samotná (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 15. 1. 2024, č. j. 54 A 86/2023-62). To však správní orgány v projednávané věci neučinily. Napadené rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné. Námitka je důvodná.
75. S ohledem na uvedené nelze souhlasit s původním stavebníkem, pokud tvrdil, že tuto námitku (tj. námitku týkající se parkování) již správní orgány vypořádaly. Námitka týkající se řešení parkování, kterou se správní orgány zabývaly dříve, byla totiž odlišná od nyní uplatněné námitky. Zatímco původně žalobci v návaznosti na tehdy účinné znění územního plánu namítali, že sporná stavba má obsahovat garáže, nyní uplatněná námitka reaguje na změnu územního plánu, k níž mělo dojít po vydání rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020. Žalobci tak poukazují na požadavek zajištění 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku. Jedná se tedy o úplně jinou (novou) námitku, již se žalovaný a krajský úřad dosud nezabývali.
76. V této souvislosti soud nad rámec nezbytného odůvodnění doplňuje, že byť neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí s ohledem na třídní lhůtu pro vyjádření k podkladům pro rozhodnutí, neznamená to, že postup žalovaného po získání nového závazného stanoviska byl v souvislosti s ním bezvadný. Napadené rozhodnutí se totiž o vyjádření žalobců ani slovem nezmiňuje (například v rekapitulaci dosavadního řízení), natož aby na něj reagovalo.
77. Podle § 68 odst. 3 věty první správního řádu se v odůvodnění rozhodnutí uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní

orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a *informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.*

78. Správní orgán je přitom povinen vycházet ze skutkového a právního stavu k datu vydání svého rozhodnutí (srov. např. rozsudek zdejšího soudu ze dne 25. 2. 2016, čj. 48 A 26/2014-59). Žalovaný se tedy měl v napadeném rozhodnutí vypořádat s vyjádřením žalobců ze dne 8. 8. 2022, a ne jej pouze vytisknout a založit do spisu. Jediným důvodem, proč tato vada nevedla soud ke zrušení napadeného rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost, je skutečnost, že žalobci takovou vadu (s výjimkou nevypořádání námítky ohledně koeficientu 1,5 parkovacího místa na bytovou jednotku) v žalobě nenamítají.

Nedostatek odůvodnění ve vztahu k odstupové vzdálenosti viladomu B a domu žalobkyně c)

79. S výškou sporné stavby souvisí i námitka týkající se dodržení odstupové vzdálenosti staveb podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Žalobci namítají, že žalovaný bez jakékoliv opory konstatoval, že nejmenší odstupová vzdálenost je 7,329 m, přičemž celková výška sporné stavby od upraveného terénu je 7 m, což „*má být údajně zřejmé z výkresů, s nimiž se žalobci nemohli ve třídní lhůtě seznámit*“. Tato námitka není důvodná.
80. Nejmenší odstupová vzdálenost 7,329 m mezi viladomem B a domem žalobkyně c), kterou žalobci dosud nezpochybňovali, vyplývá z výkresu C.1.02 projektové dokumentace.
81. Soud žalovanému ve zrušujícím rozsudku vytknul, že nevypořádal námitky žalobců, v nichž tvrdili, že vzhledem k rozdílu výšky mezi zádvěří a zbytkem 1. nadzemního podlaží je výška sporné stavby o 0,5 m vyšší, než udává žalovaný. Podle zrušujícího rozsudku tak nebyla postavena najisto výchozí kóta pro určení výšky sporné stavby.
82. Žalovaný v napadeném rozhodnutí v reakci na zrušující rozsudek odkázal na konkrétní výkresy projektové dokumentace, z nichž vycházel (C.1.02, D.02.1.10, D.02.1.13, D.02.1.03) a z nichž plyne, že výchozí výška stavby $\pm 0,000$ je vztažena k úrovni hlavního vstupu (tj. k zádvěří) a úroveň podlahy nejnižší položeného obytného patra přímo navazující na zpevněné plochy okolo domu, je $-0,500$. S odkazem na výkresy D.02.1.10 a D.02.1.13 pak uvedl, že okapová část střechy (římsa) v místě severozápadního nároží je v úrovni $+6,500$. Jelikož se výška římsy měří od podlahy nejnižší položené obytné místnosti, sečetl $6,50$ m a $0,50$ m. Výška římsy v místě severozápadního nároží je tedy 7 m, což odpovídá výšce sporné stavby od upraveného terénu.
83. Žalovaný tedy v napadeném rozhodnutí popsal, z čeho vycházel a jak výšku 7 m vypočetl. Tím podle názoru soudu dostal požadavku zrušujícího rozsudku. Žaloba přitom s tímto odůvodněním nijak nepolemizuje. Nedostatek argumentace v žalobě přitom nelze omlouvat třídní lhůtou pro vyjádření k podkladům pro rozhodnutí o odvolání. Lhůta pro podání žaloby proti napadenému rozhodnutí činila 2 měsíce, což představuje dostatečný čas k případnému seznámení se s obsahem správního spisu (zejména konkrétních výkresů projektové dokumentace) a formulaci žalobních bodů.
84. Nad rámec nezbytného odůvodnění však soud považuje za vhodné korigovat závěr žalovaného, že výška sporné stavby od upraveného terénu v místě severozápadního nároží činí 7 m. Výška sporné stavby v tomto místě totiž činí 7 m od podlahy v 1. nadzemním podlaží, které je v úrovni $-0,500$. Z projektové dokumentace (výkresů D.02.1.03 nebo D.02.1.10) přitom vyplývá, že úroveň upraveného terénu je $-0,600$, tj. o 10 cm nižší než úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží. Výška sporné stavby v místě severozápadního

náročí měřená od upraveného terénu je tedy 7,10 m. Tento nedostatek odůvodnění však nemá vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, protože tato výška nepřekračuje odstup mezi viladomem B a domem žalobkyně c), který činí 7,329 m.

Opomenutí námitky zhoršení kvality prostředí

85. Žalobci dále namítají, že se žalovaný opomněl zabývat námitkou narušení kvality prostředí, které spatřují v nepřiměřeném obtěžování hlukem, stíněním a ve ztrátě soukromí (zejména imisemi pohledem), úbytku zeleně a zhoršení oslunění a světelných podmínek. Tuto námitku podstatně rozšířili v reakci na vyjádření původního stavebníka.
86. Žalobci tedy v žalobě tvrdí zhoršení kvality prostředí několika faktory. Obtěžování hlukem (a emisemi) namítali jak v řízení před stavebním úřadem, tak v odvolání a správní orgány i zrušující rozsudek se touto argumentací již zabývaly. Námitku ztráty soukromí a zhoršení oslunění a zastínění jejich nemovitostí žalobci obecně uplatnili v řízení před stavebním úřadem. V odvolání však podobné námitky již nezopakovali ani nenamítli, že by se stavební úřad těmito námitkami opomněl zabývat. S ohledem na to však nemohou nyní namítat, že napadené rozhodnutí je vadné, pokud se těmito námitkami žalovaný nezabýval. Námitka nepřezkoumatelnosti je proto v tomto rozsahu nedůvodná. Námitku obtěžování pohledem a úbytku zeleně pak žalobci vznášejí v tomto řízení úplně poprvé. V obou případech se přitom jistě jedná o námitky, které mohli uplatnit již v řízení před stavebním úřadem a žalovaným (kácení zeleně a umístění oken jsou zřejmé z projektové dokumentace). Za takové situace nelze správním orgánům vyčítat, že se jimi nezabývaly. I v rozsahu těchto námitek je proto žaloba nedůvodná.
87. Soud připomíná, že námitky obtěžování hlukem a emisemi žalobci uplatňovali již dříve a správní orgány se s nimi vypořádaly. Způsob, jakým se žalovaný s těmito námitkami vypořádal ve svém rozhodnutí ze dne 20. 2. 2020, shledal soud ve zrušujícím rozsudku za dostatečný. Je nicméně pravdou, že v napadeném rozhodnutí již tato argumentace žalovaného chybí. Žalovaný totiž v napadeném rozhodnutí uvedl, že ostatní odvolací námitky, u nichž soud shledal, že byly vypořádány řádně, již v novém rozhodnutí nepřezkoumával.
88. Tento postup však není správný. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 13. 2. 2014, č. j. 2 Afs 20/2013-38: *„Bylo-li správní rozhodnutí zrušeno, přestalo existovat, a je vyloučeno jím argumentovat či na jeho odůvodnění odkazovat. Není zde jednota rozhodnutí jako při změně prvostupňového rozhodnutí v odvolacím řízení, kde by bylo možno poukázat na nedotčenou část jeho důvodů. Zrušené rozhodnutí prostě není tzn. přestalo existovat. Jistě není vyloučeno, že i po zrušení odvolacího rozhodnutí a doplnění odvolacího řízení odvolací správní orgán nezmění svůj náhled na obsah důkazních prostředků a jejich důkazní sílu. V tom případě ovšem musí vše znovu vtělit do nového odvolacího rozhodnutí.“*
89. V projednávané věci nicméně soud neshledal, že by tento postup byl důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost. Odůvodnění rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020, které soud shledal dostatečným z hlediska přezkoumatelnosti, totiž sestávalo z převzatého odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, které zrušeno nebylo, a z odkazu na závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 28. 1. 2019, ve vztahu k němuž soud ve zrušujícím rozsudku žádnou vadu neshledal. Ačkoliv tak bylo rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2020 zrušeno a nelze na něj odkazovat, podklady, na něž toto rozhodnutí odkazovalo, stále existují a v soudním přezkumu již jednou obstály. Z toho důvodu vnímá soud tuto žalobní námitku jako formální, protože

namítaná vada (nedostatek odůvodnění) není z uvedených důvodů způsobila zasáhnout práva žalobců. Námitka je proto nedůvodná.

90. Námitky týkající se zahradního altánu žalobci vznesli vůbec poprvé až replice, tj. již po lhůtě pro podání žaloby. K takovým námitkám soud nepřihlíží (§ 71 odst. 2 věta třetí s. ř. s.).
91. Pro úplnost soud doplňuje, že námitky obtěžování světly automobilů a hlukem sousedů v altánu, nemají v tomto řízení místo. Pokud se žalobci cítí být obtěžováni chováním obyvatel sporné stavby, nejde o problém stavebního povolení, ale sousedských vztahů, které však nemají řešit správní orgány stavbu povolující ani správní soudy přezkoumávající tato rozhodnutí.
92. Pokud jde o tvrzené imise pohledem do koupelny (a obdobně tomu bude u pronikání světla z reflektorů aut do kuchyně a chodby), odkazuje soud nad rámec nezbytného odůvodnění na rozsudek NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, který s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, uvedl, že pohled lze považovat za imisi jen v mimořádných případech a v ostatních případech je na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním na svůj pozemek nebo do své nemovitosti hledět. Nejvyšší soud v citovaném rozsudku uvádí, že *„je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.“*

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

93. S ohledem na výše uvedené soud napadené rozhodnutí zrušil dílem pro nezákonnost podle § 78 odst. 1 s. ř. s., protože žalovaný nerespektoval závazný právní názor soudu, a dílem pro nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.] a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem vysloveným v tomto rozsudku jsou správní orgány vázány (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
94. V dalším řízení se žalovaný zejména (i) přezkoumatelným způsobem vypořádá s námitkou týkající se koeficientu 1,5 parkovacího stání na bytovou jednotku a (ii) vyžádá si od krajského úřadu nové závazné stanovisko, v němž krajský úřad přezkoumatelným způsobem uvede, jak postupoval při ověření výpočtu koeficientu zeleně a koeficientu zastavěnosti a jak dospěl k výsledným koeficientům (způsobem vyhovujícím požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu). V dalším řízení bude zároveň třeba vycházet z aktuálně (tj. ke dni rozhodování správních orgánů) účinného znění územního plánu.
95. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nebyl v řízení úspěšný, právo na náhradu nákladů řízení proto nemá. Každému ze žalobců, kteří byli procesně plně úspěšní, soud přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 15 487,20 Kč, tj. celkem 46 461,60 Kč. Tato částka sestává z odměny advokáta ve výši 30 960 Kč, kterou tvoří odměna za čtyři úkony právní služby po 2 480 Kč (tj. částka 3 100 Kč snižená o 20 %) za každého ze žalobců [převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, repliky ze dne 19. 12. 2022 a vyjádření ze dne 23. 2. 2023 podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a) a d) a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném do 31. 12. 2024 (dále jen „advokátní tarif“)]. Dále odměnu tvoří čtyři paušální částky

po 300 Kč jako náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Protože společnost JÍCHA&HOLMAN, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 06028055, prostřednictvím které vykonává zástupce žalobců advokacii, je plátkyní DPH, je nutno odměnu zástupce navýšit o 6 501,60 Kč odpovídající sazbě této daně ve výši 21 %. Každému ze žalobců náleží třetina nákladů spojených se zastoupením advokátem. Konečně přiznanou náhradu nákladů řízení tvoří též zaplacené soudní poplatky, na nichž každý ze žalobců uhradil 3 000 Kč za žalobu. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 46 461,60 Kč, tj. 15 487,20 Kč každému ze žalobců, je žalovaný povinen uhradit podle § 149 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 64 s. ř. s. k rukám zástupce žalobců, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

96. Vzhledem k tomu, že soud osobám zúčastněným na řízení neuložil žádnou povinnost, nevzniklo jim ve smyslu § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů. Soud rovněž nesouhlasí s názorem původního stavebníka, že jsou dány důvody hodné zvláštního zřetele spočívající v šikanózním a obstrukčním charakteru jednání žalobců. Žalobcům totiž nelze upřít právo bránit se dostupnými právními prostředky proti stavbě, jež má vzniknout v jejich sousedství a může zhoršit jejich pohodu bydlení. Žalobci mají též právo dostat od správního orgánu přezkoumatelnou odpověď na své argumenty. Žaloba je přitom zčásti důvodná právě proto, že se žalobcům takové přezkoumatelné odpovědi nedostalo. Nyní projednávaná věc proto neměla povahu „sporů pro spor“ srovnatelného se situací v původním stavebníkem citovaném usnesení ze dne NSS 31. 10. 2014, č. j. 8 As 165/2014-10. Soud neshledal ani jiné okolnosti hodné zvláštního zřetele.
97. Jen pro úplnost soud uvádí, že již nevyzýval osoby zúčastněné na řízení, aby se ve věci vyjádřily, neboť původní stavebník jako jejich právní předchůdce byl osobou zúčastněnou na řízení. Napadené rozhodnutí je správním aktem *in rem*, tj. pro práva a povinnosti z nich vyplývající je určující právo k nemovité věci (dotčeným pozemkům), a nabytím vlastnického práva k dotčeným pozemkům osoby zúčastněné na řízení vstoupily do právního postavení, které v řízení měl jejich právní předchůdce (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2008, č. j. 8 As 20/2006-129, č. 1601/2008 Sb. NSS). Z judikatury pak jednoznačně vyplývá, že dojde-li k takovému převodu či přechodu, je primárně na původním a novém nositeli práv a povinností, aby tuto změnu sdělili soudu (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 2. 2013, č. j. 1 As 149/2012-153) a případně se k věci rovněž vyjádřili.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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 je stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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

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

Praha 16. dubna 2025

Mgr. Ing. Lenka Bursíková, v. r.
předsedkyně senátu