



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Lenky Bursíkové a soudců Josefa Straky a Karla Ulíka ve věci

žalobkyně: **M. B.**
bytem X
zastoupená advokátem JUDr. Mgr. Lukášem Váňou, Ph.D.
sídlem Teplého 2786, Pardubice

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

za účasti: **1. Český bytový fond s. r. o., IČO 08601194**
sídlem Davídkova 2476, Praha 8
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Širokým, LL.M.
sídlem Vodičkova 710/31, Praha 1

2. Ing. M. H.
bytem X

3. LUCROS SICAV a. s., IČO 28507428
sídlem Skorkovská 1310, Praha 9
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Širokým, LL.M.
sídlem Vodičkova 710/31, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 4. 2024, č. j. 009460/2024/KUSK,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 4. 2024, č. j. 009460/2024/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 31 307,83 Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Mgr. Lukáše Váni, Ph.D., advokáta.
- III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Soud se zabýval tím, zda stavebník zahájil stavební práce v době platnosti povolení k původnímu záměru, zda se žalovaný vypořádal s námitkami žalobkyně, a zda byl nový záměr posouzen z hlediska územního plánu účinného v době vydání napadeného rozhodnutí. Dospěl k závěru, že stavební práce sice byly zahájeny v době platnosti původního povolení, nicméně nový záměr nebyl posouzen z hlediska územního plánu účinného v době vydání napadeného rozhodnutí, a navíc některé námitky žalobkyně zůstaly nevypořádány.

Dosavadní vývoj správního řízení

2. Osoba zúčastněná na řízení 1 (dále „stavebník“) disponovala pravomocným společným povolením ze dne 20. 6. 2018, č. j. 04060/2018/KNCL (dále „**původní povolení**“), které vydal Městský úřad Kostelec nad Černými lesy (dále „stavební úřad“), jímž bylo schváleno umístění i provedení stavebního záměru označeného v projektové dokumentaci jako *Rezidence nad Černými lesy*, v žádosti a v písemnostech stavebního úřadu specifikovaného jako *stavba lékařského domu, zpevněných ploch vč. parkovacích stání, venkovních jednotek TČ vzduch/voda, vsakovacích objektů dešťových vod, venkovního osvětlení a vodovodní a kanalizační přípojky* na pozemcích parc. č. XA a XB v k. ú. X (dále „**původní záměr**“).
3. Dne 18. 1. 2021 podal stavebník žádost podle § 118 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb. (dále „stavební zákon 2006“), o změnu stavby před jejím dokončením. Předmětem navržené změny byla přeměna původního záměru na novostavbu trojpodlažního nepodsklepeného bytového domu s půdorysem tvaru L s venkovním částečně nezastřešeným parkováním, v projektové dokumentaci byl záměr nadále označován jako *Rezidence nad Černými lesy* (dále „**nový záměr**“).
4. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 13. 9. 2021, č. j. 00536/2021/KNCL/SU (dále „prvostupňové rozhodnutí“) změnu původního záměru na nový schválil. Ve výroku vymezil popis schválených změn takto:
 - změna charakteru stavby – lékařský dům nově bytový dům 29 bytových jednotek
 - změna umístění hlavní i doprovodných staveb
 - doprava v klidu je řešena kombinací krytých i nekrytých parkovacích stání
 - změna způsobu likvidace odpadních vod – navržená kanalizační přípojka bude nabhazena žumpou na vyvážení
 - oplocení na hranici se sousedními pozemky parc. č. XA, XB, XC, XD a XE v k. ú. X.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Současně vymezil nové podmínky jak pro umístění, tak i pro provedení stavby.

5. Proti prvostupňovému rozhodnutí podala velká část účastníků řízení odvolání, učinili tak i žalobkyně a osoba zúčastněná na řízení 2.
6. Žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 6. 2022, č. j. 056210/2022/KUSK (dále „**první rozhodnutí žalovaného**“) změnil prvostupňové rozhodnutí tak, že v části jeho výroku doplnil odkazy na některá zákonná ustanovení, upřesnil, že stavba nového záměru má půdorys ve tvaru L, a do podmínky č. 10 doplnil text „*Po odstranění žumpy bude jáma zasypana a pozemek urovnán do roviny s okolním terénem.*“. Pokud se týká posouzení souladu nového záměru s územně plánovací dokumentací, vycházel z rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj (dále „ministerstvo“) ze dne 19. 4. 2022, č. j. MMR-25080/2022-81 (dále „**rozhodnutí ministerstva** ze dne 19. 4. 2022“), v němž ministerstvo dospělo k závěru, že nový záměr je v souladu s požadavky územního plánu města Kostelec nad Černými Lesy ve znění změny č. 1.

Dosavadní soudní řízení

7. Proti prvnímu rozhodnutí žalovaného podalo město Kostelec nad Černými Lesy a žalobkyně samostatné žaloby. Zdejší soud spojil obě žaloby ke společnému projednání a rozsudkem ze dne 27. 4. 2023, č. j. 51 A 61/2022-107 (dále „**první rozsudek**“), zrušil první rozhodnutí žalovaného a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Dospěl k závěru, že žalovaný se mimo jiné nevypořádal s otázkou platnosti původního povolení, s otázkou souladu s požadavky územního plánu na maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty a na minimální zastoupení zeleně, neboť považoval rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 4. 2022 za nepřezkoumatelné, a dále s námitkou žalobkyně týkající se vsakování srážkových vod a závaznosti normy ČSN 75 9010, na kterou odkazoval hydrogeologický posudek.
8. Proti prvnímu rozsudku podal stavebník kasační stížnost, kterou NSS zamítl rozsudkem ze dne 22. 8. 2024, č. j. 6 As 82/2023-116.

Další vývoj po soudních rozhodnutích

9. V dalším řízení stavebník předložil mimo jiné stavební deník č. X z října 2019 a dodatek č. 2 souhrnné technické zprávy k projektové dokumentaci (dále „**dodatek č. 2**“).
 10. Žalovaný se obrátil na ministerstvo, aby odstranilo soudem vytýkané vady rozhodnutí ze dne 19. 4. 2022. Ministerstvo v rozhodnutí ze dne 20. 9. 2023, č. j. MMR-58917/2023-81 (pozn. soudu: přestože bylo rozhodnutí podepsáno až 20. 9. 2023, žalovaný v napadeném rozhodnutí uváděl, že jde o rozhodnutí z 19. 9. 2023, stejně tak jej označovala žalobkyně, proto bude soud uvádět „**rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023**“), dospělo k závěru, že nový záměr je v souladu s požadavky územního plánu města Kostelec nad Černými Lesy ve znění změny č. 1.
 11. Účastníci řízení reagovali na stavebníkem předložené podklady a na rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023. Žalobkyně tak učinila vyjádřeními ze dne 1. a 4. 12. 2023. Ministerstvo se k reakci účastníků vyjádřilo přípisem ze dne 6. 3. 2024, č. j. MMR-19028/2024-81.
 12. Rozhodnutím ze dne 2. 4. 2024, č. j. 009460/2024/KUSK (dále „**napadené rozhodnutí**“), žalovaný rozhodl stejně jako ve svém prvním rozhodnutí. Prvostupňové rozhodnutí změnil tak, že v části jeho výroku doplnil odkazy na některá zákonná ustanovení, upřesnil, že stavba nového záměru má půdorys ve tvaru L, a do podmínky č. 10 doplnil text „*Po odstranění*“.
- Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

žumpy bude jáma zasypana a pozemek urovnán do roviny s okolním terénem.“ Po věcné i právní stránce závěry prvostupňového rozhodnutí potvrdil a odvolací námitky shledal nedůvodnými. Vycházel přitom z rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023.

13. Žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“), se žalobkyně domáhala zrušení napadeného rozhodnutí.

II. Žaloba

Původní povolení pozbylo platnosti

14. Žalobkyně namítá, že napadené rozhodnutí nemohlo být vydáno, protože původní povolení pozbylo platnosti. Dle jejího názoru stále nebylo prokázáno, že došlo k zahájení stavby před datem 27. 7. 2020.
15. Žalobkyně má za to, že uskutečnění stavebních prací před datem 27. 7. 2020 nelze dovozovat z oznámení o zahájení stavby ani z dodatečně předloženého stavebního deníku. Je přesvědčena, že stavební deník obsahuje rozpory, na které upozorňovala. Žalovaný se však s těmito rozpory nevypořádal. Stavební deník řádně nehodnotil a bez dalšího upřednostnil jeho obsah, čímž rovněž porušil zásadu volného hodnocení důkazů.

Rozpor s požadavky územního plánu

16. Žalobkyně namítá rozpor nového záměru jednak s pozdější změnou územního plánu, která nabyla účinnosti v listopadu 2023.
17. Změna územního plánu stanovila podmínku minimálního zastoupení zeleně v rozsahu 50 % a maximální zastavěnosti nadzemními objekty v rozsahu 40 %. S tím se však žalovaný nevypořádal. Převzal pouze hodnotící závěry rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023, které však bylo vydáno ještě před novým územním plánem. Takto převzaté závěry však neodpovídají skutkovému stavu ke dni vydání napadeného rozhodnutí.
18. Nicméně i kdyby výpočty uvedené v rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 byly akceptovány, tak by požadavkům změny územního plánu nemohly vyhovět. Podle projektové dokumentace je zeleň zastoupena ze 40 %, avšak nový územní plán požaduje minimální zastoupení zeleně 50 %. Zastavěnost nadzemními objekty činí 1 383,91 m², což vůči celkové ploše 3 456 m² odpovídá 40,0437 % plochy pozemku, ačkoliv nový územní plán stanoví maximální zastavěnosti nadzemními objekty v rozsahu 40 %. K tomu je však třeba připočíst i zpevněné plochy v rozsahu 689,25 m², což představuje dalších 19,9436 % plochy pozemku, čímž celková zastavěnost pozemku činí téměř 60 %. I z toho je zřejmé, že nemůže být dodržen požadavek na minimální zastoupení zeleně 50 %.
19. Žalobkyně dále namítá, že nový záměr by neobstál ani v případě původního znění územního plánu před jeho změnou.
20. Územní plán před změnou totiž stanovil minimální zastoupení zeleně 40 % a maximální zastavěnost nadzemními objekty 50 %, zbylých 10 % využití zůstalo blíže nevymezených. Rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 však zavedlo dělení na zastavěnost nadzemními a „nenadzemními“ objekty – což je samo o sobě v rozporu se závěry rozsudku NSS ze dne 1. 4. 2022, č. j. 6 As 288/2021-41, č. 4340/2022 Sb. NSS (dále „rozsudek NSS chata Děpoltovice“) – a těmito „nenadzemním“ objektům vyhradilo oněch blíže nevymezených 10 % v původním územním plánu. Pojem „nenadzemní“ objekt však právní řád ani judikatura neznají. Ministerstvo tedy vytvořilo novou kategorii „nenadzemních“ objektů, Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

kam nahodile zařadilo některé typy staveb, aniž by přezkoumatelným způsobem vyjevilo, na základě jakých kritérií tak činí, a k využití této nově vytvořené kategorie určilo zbylých 10 % plochy pozemku. Právě na tento nedostatek se žalobkyně pokoušela upozornit ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023, avšak žalovaný se k tomu v napadeném rozhodnutí vyjádřil pouze formálně a ve skutečnosti posoudil otázku prostorového uspořádání, aniž by se zabýval faktickým obsahem námitek. Proto je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.

21. Nicméně i kdyby se připustil výklad, že za nadzemní objekty se považovaly jen ty, které se projevují nad zemí, pak ani v takovém případě by rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 neobstálo. Je totiž vnitřně rozporné, protože do ploch zastavěných nadzemními objekty započítalo objekt v severovýchodní části pozemku s plochou 5,85 m² se stěnami, které jsou vysoké cca 2 m. Ministerstvo naproti tomu nevysvětlilo, proč se do limitu nezapočítává oplocení na hranici pozemku, ačkoliv jde o stavbu, která se musí nacházet na pozemku stavebníka. Při výpočtu zastavěné plochy ministerstvo vycházelo u zastřešeného parkovacího stání z výměry 385,1 m² oproti původním 396,7 m², což vysvětlilo zkrácením zastřešení. Z porovnání výkresů nicméně plyne, že jsou stejné. Nadto projektová dokumentace počítá s převisem částí vozidla nad okrajové plochy, proto nemohou plnit funkci zeleně a být jako zeleň započítány.
22. Žalobkyně rovněž spatřuje pochybení ve způsobu výpočtu ploch zeleně. Podle původního znění územního plánu byl podíl zeleně stanoven na 40 % z celkové výměry pozemku, což by v případě pozemku o výměře 3 456 m² představovalo plochu o výměře 1 382,4 m². Podle projektové dokumentace by však část zahrnující zeleň měla odpovídat ploše o výměře 1 383,02 m², čímž je tato podmínka splněna s rezervou pouhých 0,62 m². Při takto minimálním rozdílu měly správní orgány pečlivěji zkoumat, zda je projektová dokumentace správně vyhotovena. Navzdory tomu byly do záměru započítány i plochy, které svou povahou a účelem nemohou plnit funkci ploch zeleně, např. poklopy vsakovacích jímek, přípojně místo elektrického vedení, podpěry lodžii, části závlahového systému či dokonce plochy parkovacího stání. Nadto jsou podle žalobkyně odlišnosti v podkladových výkresech zobrazujících stavby, což může mít vliv na výpočet zastavěnosti i zeleně. Ve výkresech *Návrh sadových úprav* a v *Situačním výkresu oplocení* jsou při severní hranici dvě podezdívky. Druhá podezdávka není v *Situačním výkresu výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně*, o který se opírá žalovaný na str. 41 napadeného rozhodnutí. Obdobný rozpor je na str. 42, kde žalovaný tvrdil, že podle *Návrhu sadových úprav* je na severu jen jedna podezdávka. Žalovaný měl tyto rozpory odstranit, neboť na ně žalobkyně upozornila ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023.

Ohrožení pozemku žalobkyně srážkovými vodami

23. Žalobkyně rovněž namítá, že žalovaný porušil zásadu materiální pravdy, neboť bez důvodných pochybností nezjistil skutkový stav ohledně rizika zaplavení jejího pozemku v důsledku odvodu srážkových vod směrem od záměru.
24. Žalobkyně připomíná, že ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023 upozornila na riziko vyplavení žumpy, která se nachází v blízkosti jedné vsakovací jímky, vztlakem, a na to, že projektová dokumentace tento problém neřeší. Upozornila též na to, že pro účely výpočtu za účelem ověření volby bezpečného řešení vsakování byla použita plocha odvodňovaných střech o 148,2 m² menší, než je v projektové dokumentaci. S těmito námitkami se však žalovaný nevypořádal.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

25. Žalobkyně dále namítala, že žalovaný měl ověřit, zda existuje riziko rozlivu nezasáknuté srážkové vody na sousední pozemky při větších než návrhových úhrnech srážek, na které upozorňovala. Nestačilo jen uvést, že výpočty byly provedeny v souladu s ČSN 75 9010 a hydrogeologickým posudkem, jak se stalo v napadeném rozhodnutí. I z tohoto hlediska je zjištění rozhodných skutečností nedostatečné.

II. Vyjádření žalovaného

26. Žalovaný s žalobou nesouhlasí a navrhuje její zamítnutí. Má za to, že žalobní argumentace se podobá odvolacím námitkám, s nimiž se vypořádal v napadeném rozhodnutí. Námitky neautentičnosti doplněného stavebního deníku nebyly podloženy. Při posuzování souladu nového záměru s územním plánem vycházel z rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023, které pro něj bylo závazné. Žalobkyně v odvolacím řízení argumentovala jen původním územním plánem, o jeho změně se zmiňovala poprvé až po vydání napadeného rozhodnutí. Pokud o ní žalobkyně věděla, měla to v odvolacím řízení předeštit. Jelikož tak neučinila, nelze její námitku zohlednit s ohledem na koncentraci řízení. Žalobkyně nadto ani netvrdí, jak se rozpor s novým územním plánem dotýká jejích práv.

IV. Vyjádření stavebníka

27. Stavebník s žalobou nesouhlasí a požaduje její zamítnutí.
28. Předně zpochybňuje její přípustnost, neboť v ní spatřuje zjevné zneužití práva. Připomíná, že stavba je již dokončena a pravomocně zkolaudovaná.
29. K namítanému propadnutí platnosti původního povolení stavebník uvádí, že stavba byla zahájena 1. 10. 2019, kdy bylo společnosti FK Bau, a.s., jako zhotoviteli, předáno staveniště, respektive dne 7. 10. 2019, kdy byla provedena nová vodovodní přípojka. To odpovídá oznámení o zahájení stavby lékařského domu ze dne 23. 9. 2019.
30. K namítanému rozporu s územním plánem stavebník uvádí, že ministerstvo v rozhodnutí ze dne 19. 9. 2023 konstatovalo soulad záměru s územním plánem. Žalovaný se tímto rozhodnutím musel řídit a nebyl oprávněn jej přezkoumávat, k čemuž stavebník argumentuje závěry rozsudků NSS ze dne 21. 9. 2007, č. j. 4 As 58/2006-94. Pokud jde o nový územní plán, je třeba chránit práva nabytá v dobré víře. Stavebník očekával, že napadené rozhodnutí bude kladné a nový stavební záměr bude povolen. Navíc jeden rok disponoval pravomocným prvním rozhodnutím žalovaného, na jehož základě začal nový záměr realizovat.
31. Rovněž má za to, že nový záměr měl být posuzován dle územně plánovací dokumentace platné a účinné ke dni vydání prvního rozhodnutí žalovaného. Dle stavebníka to plyne ze zásady, že při přezkoumávání napadeného rozhodnutí je rozhodný skutkový a právní stav, který tu byl v době jeho vydání, k čemuž cituje z rozsudku NSS č. j. 4 As 58/2006-94. Má za to, že po něm nelze požadovat, aby stavbu, která byla v pokročilém stavu rozestavěnosti, uváděl do souladu s nově přijatým územním plánem.
32. Pokud jde o žalobkyní odkazovaný rozsudek NSS *chata Děpoltovice*, ten se vztahoval ke staré právní úpravě podle zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, účinného do 31. 12. 2006 (dále „stavební zákon 1976“). Nelze proto souhlasit s žalobkyní, že by rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 bylo se závěry této judikatury v rozporu. Rovněž nelze souhlasit s žalobkyní, že by zmiňované rozhodnutí nemohlo užívat pojem „nenadzemní“ objekt, neboť tak činí v návaznosti na územní plán, který s tímto pojmem hojně pracuje.

K tomu stavebník cituje příslušné části z textové části změny č. 3 územního plánu.

33. Stavebník rovněž považuje za vyloučené zaplavení pozemku žalobkyně. To plyne z dodatku č. 2, který vypracovala k tomu odborně způsobilá osoba. Ač norma ČSN 75 9010 není závazná, dodržena byla.

V. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení 2)

34. Osoba zúčastněná 2) tvrdí, že správní orgány nevypořádaly její námitky. Několikrát žádala, aby se úřední osoby přesvědčily o zatopených pozemcích. Nikdy nepřijely. Prvostupňové rozhodnutí bylo vydáno na základě jednostránkového stavebního deníku. Původní povolení není platné. Nový záměr není v souladu s novým územním plánem. Ten počítá maximálně se 6 byty. Záměr nesplňuje ani limit 50 % zeleně. Stavebník získal kolaudaci, aniž by měl vyřešeno např. připojení na zdroj vody nebo likvidaci odpadních vod. Zasakovací systém není funkční. Hydrogeologický průzkum se nikdy neprovedl.

VI. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení 3)

35. Osoba zúčastněná 3) má za to, že se žalovaný s otázkou platnosti původního povolení a s námitkou odvodu srážkových vod vypořádal dostatečně. Soulad nového záměru s územním plánem byl konstatován v rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023, které bylo pro žalovaného závazné. Námitka rozporu s novým územním plánem je účelová, neboť žalobkyně v odvolacím řízení vycházela ze starého územního plánu. Je absurdní, aby stavba odpovídala územnímu plánu, který v době její realizace ještě nebyl přijat. Opačný přístup by znamenal významnou finanční škodu.

VII. Replika žalobkyně

36. Žalobkyně nesouhlasí s tvrzením stavebníka o zneužití práva. Je přesvědčena, že vytýkané nedostatky zasahují do jejích práv. Nový záměr ohrožuje její pozemek srážkovými vodami, nerespektuje regulativy zeleně a není v souladu s územním plánem. Poukazuje na závěry rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, z něhož plyne, že v řízení o žádosti o stavební povolení na stavbu, která byla pravomocně umístěna, nelze přezkoumávat soulad s územně plánovací dokumentací. To ale platí pouze tehdy, pokud je stavba pravomocně umístěna a její umístění není měněno. Žalovaný však byl v době svého rozhodování vázán tehdy účinným územním plánem. Jelikož se stavebník rozhodl významně změnit pravomocně povolený původní záměr, sám se vystavil riziku změny územního plánu. Skutečnost, že bylo vydáno kolaudační rozhodnutí na tom nic nemění. V kolaudačním řízení se posuzuje soulad s povolením, které bylo ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí pravomocné.

VIII. Průběh jednání a doplňující skutková zjištění

37. Soud k projednání věci nařídil ústní jednání.
38. Žalobkyně při jednání odkázala na obsah žaloby, zdůraznila potřebu soudí ochrany a nesouhlasila s tvrzením stavebníka o zneužití práv.
39. Žalovaný shrnul průběh řízení následujícího po zrušení jeho prvního rozhodnutí, přičemž zdůraznil, že se snažil zohlednit závěry soudu vyslovené v prvním rozsudku. Právě za tím účelem vyžádal od ministerstva nové zhodnocení souladu záměru s územním plánem. Připustil, že ještě před vydáním napadeného rozhodnutí nabyla účinnosti změna č. 3 územního plánu, nicméně poukázal na závěry rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 28.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

2. 2025, č. j. 54 A 78/2024-149, který přezkoumával změnu č. 3 a v němž byl vyjádřen názor, že změna územního plánu nemůže mít vliv na věc související s napadeným rozhodnutím. K jiným námitkám žalobkyně směřujícím proti rozporu s územním plánem se velmi zevrubně vyjádřilo rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023. Žalovaný připomněl, že ještě před vydáním napadeného rozhodnutí požádal ministerstvo o vyjádření k námitkám účastníků brojícím proti souladu s územním plánem, na což ministerstvo odpovědělo a neshledalo žádné rozpory. Žalobkyně přitom rozpor se změnou č. 3 územního plánu výslovně nenamítala, tudíž žalovaný nemohl na tuto otázku v odůvodnění napadeného rozhodnutí nijak reagovat. Pokud jde o žalobkyní namítané ohrožení srážkovými vodami, pak k tomu stavebník předložil doplnění projektové dokumentace s dodatkem autorizované osoby se sestavou vsakovacích jímek, které obsahují ještě čtyři studny k jímání vody z přívalových dešťů. Z toho je zřejmé, že opatření k odvodu srážkových vod jsou dostatečná a pozemek žalobkyně jimi ohrožen být nemůže. Žalobkyně sice zpochybňovala výpočet autorizované osoby, sama však žádný konkurenční odborný výpočet nedoložila.

40. Stavebník a osoba zúčastněná 3) společně zdůraznili, že záměr byl prováděn výhradně v době, kdy stavebník disponoval pravomocným povolovacím titulem. Nikdy neprováděl „černou stavbu“. V okamžiku, kdy se objevil problém, práce zastavil. V této souvislosti stavebník a osoba účastněná 3) zdůraznili, že se opakovaně snažili žalobkyni kontaktovat a zjistit, co jí na záměru vadí, ale nikdy se ji nepodařilo osobně zastihnout, vždy za sebe poslala syna nebo právního zástupce. Nikdy nesdělila, čím přesně se cítí ohrožena, například emisemi z výstavby. Všechny tyto okolnosti jsou zvláštního zřetele hodné a soud by je měl vzít při rozhodování v úvahu a zvážit, zda žaloba není šikanózní. Rovněž by se mělo vzít v úvahu, že nový záměr je již tři čtvrtě roku po kolaudaci, takže jsou již inzerovány byty k prodeji, které mj. nabízejí bydlení rodinám s dětmi. Žalobkyně však nenabízí nic, pouze brojí. Nepředložila žádné důkazy, z nichž by vyplynulo, že záměr je po technické stránce v rozporu s normami či právními předpisy. Navíc je nutno vzít v potaz, že osoba zúčastněná 3) vložila do záměru více než 150 milionů Kč, proto pokud by došlo k jeho zmaření, neváhala by vymáhat vzniklou škodu po státu nebo kraji, což by se v konečném důsledku mohlo přenést i na město Kostelec nad Černými lesy. Stavebník a osoba zúčastněná 3) proto apelovali na soud, aby se pokusil nalézt spravedlivé řešení, neboť nastaly mimořádné okolnosti, které nejsou judikatorně zcela upraveny, ale které je třeba vzít v úvahu, protože škoda, která hrozí, je velmi závažná. Je slabinou stávající právní úpravy, že jediná účastnice řízení bydlící zhruba 70 metrů od záměru, a která jím reálně zřejmě ani není nijak dotčena, je zneužívána třetími osobami, aby formálně podávala žaloby, ačkoliv se s ní reálně nikdy ani nepodařilo setkat.
41. Osoba zúčastněná 2) se jednání nezúčastnila.
42. Soud při jednání shrnul část správního spisu a doplnil dokazování změnou č. 3 územního plánu města Kostelec nad Černými lesy
- veřejnou vyhlášku města Kostelec nad Černými lesy ze dne 9. 11. 2023, kterou se oznamuje vydání Změny č. 3 územního plánu schválené usnesením zastupitelstva města č. 6/5/2023 a 7/5/2023
 - textovou část změny č. 3 územního plánu města Kostelec nad Černými lesy.

IX. Posouzení věci soudem

43. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků a obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené.
44. Žaloba je rovněž přípustná. Soud nesdílí názor stavebníka, že by žalobkyně zjevně zneužívala právo, a proto by její žaloba měla být odmítnuta pro nepřípustnost. Uplatněné žalobní body jsou založeny na tvrzeném zkrácení vlastnických práv žalobkyně k jejím nemovitostem (tj. k pozemkům parc. č. XA a parc. č. XB, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XC, což plyne ze správního spisu), které bezprostředně sousedí s pozemky, na nichž je umístěn nový záměr. Tvrzení o zkrácení vlastnických práv jsou založena na obavě z ohrožení zatopením srážkovými vodami. Tato žalobní tvrzení soud považuje za přiléhavé popisy myslitelného zkrácení hmotných práv v příčinné souvislosti s napadeným rozhodnutím. Je zde tedy zřejmá souvislost s dotčením veřejných subjektivních práv žalobkyně. Tento druh námitek přitom žalobkyně uplatňuje konstantně po celou dobu správního řízení. Skutečnost, že stavebník s těmito námitkami nesouhlasí, nezakládá jejich nepřípustnost. Soud naopak považuje za nepřipadné tvrzení stavebníka, že žaloba je šikanozní jen proto, že v jejím důsledku „*vázne na stavbě právní vada v podobě soudního řízení*“ (viz str. 2 vyjádření stavebníka ze dne 15. 11. 2024). V tomto směru stavebník argumentuje kruhem, neboť nepřípustnost žaloby dovozuje z toho, že o ní probíhá řízení.
45. Skutečnost, že nový záměr je již realizován, a že stavebník disponuje kolaudačním rozhodnutím, není překážkou pro přezkum napadeného rozhodnutí, při němž soud vychází ze skutkového a právního stavu ke dni jeho vydání (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.).
46. Soud proto shrnuje, že žaloba je přípustná a věcně projednatelná.
47. Žaloba je rovněž důvodná.

Platnost původního povolení nezanikla

48. Jak plyne ze správního spisu (a jak je soudu známo již z původního řízení sp. zn. 51 A 51/2022), nový záměr byl povolen v rámci řízení o změně stavby před dokončením podle § 118 stavebního zákona 2006. Postup v režimu zmiňovaného ustanovení připadá v úvahu jedině tehdy, získal-li stavebník před faktickým provedením stavby povolení k jejímu provedení (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 As 17/2010-101, č. 2107/2010 Sb. NSS). Existence platného titulu k provedení stavby je tedy nezbytnou podmínkou pro vedení řízení o její změně před dokončením ve smyslu § 118 stavebního zákona.
49. V nyní posuzované věci není sporu o tom, že titulem k provedení stavby bylo původní povolení a že toto povolení nabylo právní moci 25. 7. 2018. Sporná je otázka jeho platnosti v době, kdy stavebník požádal o změnu stavby před dokončením, resp. kdy požádal o změnu původního záměru na nový. Podle žalobkyně pozbylo původní povolení platnosti, neboť nebylo prokázáno, že ve lhůtě dvou let od jeho právní moci nedošlo k faktickému zahájení stavebních prací.
50. Tato otázka byla sporná již v souvislosti s přezkumem prvního rozhodnutí žalovaného. Zdejší soud tehdy závazně vyslovil, že poslední den lhůty dvou let od právní moci původního povolení připadl na **pondělí 27. 7. 2020** (podrobněji viz první rozsudek, odst. 42–46). Pokud by do tohoto data nedošlo k faktickému zahájení stavebních prací, pozbylo by původní povolení platnosti. V době vydání prvního rozhodnutí žalovaného přitom spisový materiál

nenasvědčoval tomu, že by byla před 27. 7. 2020 skutečně zahájena realizace původního záměru (viz odst. 42-52 prvního rozsudku; srov. též navazující rozsudek NSS č. j. 6 As 82/2023-116, odst. 26-28). Aby tedy žalovaný mohl nový záměr znovu schválit, musel mít v dalším řízení bez důvodných pochybností prokázané, že k zahájení stavebních prací na původním záměru došlo ještě před 27. 7. 2020.

51. Jak plyne z obsahu správního spisu, žalovaný jej po obdržení rozsudků doplnil o kopii stavebního deníku č. 8090696 z října 2019. Z jejího obsahu dovedl, že „*stavební práce provedené 11. 12. 2020 společností Konsit (osazení šachty) navazovaly na stavební práce zahájené dne 1. 10. 2019 společností VMS Projekt as. (FK Bau). Stavba byla zahájena zhotovitelem FK Bau a.s. dne 1. 10. 2019, jak dokládá stavební deník založený ve spise. Došlo k vybudování povolené vodovodní přípojky. Uvedené potvrzuje i datová zpráva, kterou stavebník (zastoupený zhotovitelem VMS Projekt a.s.) odeslal datovou schránkou dne 23. 9. 2019 na stavební úřad a oznámil zahájení stavby. Stavební deník z 11. 12. 2020 dokumentuje již pouze osazení vodoměrné šachty, tedy navazující stavební práce na projektu. Pokud nedošlo v roce 2019 k napojení na vodovodní řad, ještě to jistě neznamená, že stavba nebyla zahájena, protože je v diskreci stavebníka, kdy se rozhodne přípojku fyzicky zprovoznit (napojit)*“ (viz str. 43 napadeného rozhodnutí). Námitky proti autentičnosti stavebního deníku přitom žalovaný vyhodnotil jako nepodložené a spekulativní.
52. Soud dává za pravdu žalovanému a stavebníkovi, že k zahájení stavebních skutečně prací došlo již v říjnu 2019.
53. Správní spis obsahuje jednak kopii stavebního deníku č. 0051991, která obsahuje jediný zápis ze dne 11. 12. 2020. Podle tohoto zápisu došlo k provedení osazení vodoměrné šachty, výkopu, osazení vodoměrné šachty, připojení k vodovodnímu řádu a zpětnému zásypu.
54. Doplněný správní spis dále obsahuje kopii stavebního deníku č. 8090696 ke stavbě „Novostavba lékařského domu“ v Kostelci nad Černými Lesy, která obsahuje tři zápisy, a to konkrétně:
- (i.) Zápis ze dne 1. 10. 2019, podle něhož objednatel (EMENIS AGENCY s.r.o.) předal staveniště zhotoviteli (FK Bau, a.s.) a ten jej převzal;
 - (ii.) Zápis ze dne 7. 10. 2019, podle něhož od 7:00 do 12:00 došlo k práci na nové vodovodní přípojce. Mimo jiné byla zhotovena **nová vodovodní přípojka**; proveden výkop rýhy, podsyp pískem, **pokládka potrubí PE100 SDR 11**, zevní souprava, vše bylo zaslepeno, proveden zásyp pískem, folie, zásyp zeminou, po vrstvách hutněno.
 - (iii.) Zápis ze dne 11. 10. 2019, podle něhož došlo k přerušení prací na pokyn objednatele.
55. Shora reprodukovanou kopii stavebního deníku č. 8090696 je nutné hodnotit ve spojitosti s dalšími dokumenty, zejména s projektovou dokumentací k původnímu povolení. Z této projektové dokumentace vyplývá, že původní povolení se vztahovalo mj. i na stavbu vodovodní přípojky označené jako objekt SO5. Z výkresu *Celkový situační výkres C.2* ze září 2017, který byl součástí ověřené projektové dokumentace, plyne, že je **navržena nová vodovodní přípojka PE 100 SDR 11**. Právě toto je vodovodní přípojka (včetně potrubí), na kterou se vztahuje původní povolení. Označení vodovodní přípojky v projektové dokumentaci k původnímu povolení se tedy zjevně shoduje s označením vodovodní přípojky zmiňované ve druhém záznamu ze dne 7. 10. 2019 ve stavebním deníku č. 8090696.
56. Jak soud dále ověřil, na *Koordinačním situačním výkresu C.3* z listopadu 2020, na který Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

poukazovala žalobkyně, je rovněž zakreslena **stávající vodovodní přípojka s potrubím PE100RC, SDR11-1,5m**. Jde tedy o další shodu se záznamem ze dne 7. 10. 2019 ve stavebním deníku č. 8090696.

57. Konečně i osoba označená za investora (EMENIS AGENCY s.r.o.) v prvním záznamu ze dne 1. 10. 2019 ve stavebním deníku č. 8090696 se shoduje s osobou, které bylo vydáno původní povolení. Ve stavebním deníku č. 0051991 je v záznamu ze dne 11. 12. 2020 označen za investora stavebník a za zhotovitele je označena společnost Konsit a.s., což odpovídá údajům v oznámení o změně stavebníka a zhotovitele ze dne 17. 12. 2020. Tyto skutečnosti rovněž korespondují s tím, že stavebník na konci září 2019 stavebnímu úřadu oznámil zahájení stavby, o čemž nebylo mezi účastníky sporu.
58. Soud tedy shrnuje, že shora uvedené (zejména doplněný záznam stavebního deníku č. 8090696 ve spojení s původní projektovou dokumentací) nasvědčuje tomu, že faktická realizace původního záměru započala nejpozději dne 7. 10. 2019, a to zhotovením vodovodní přípojky včetně potrubí. Skutkový závěr žalovaného o zahájení původního záměru ještě před datem 27. 7. 2020 je tedy správný.
59. Žalobkyně sice namítala, že v *Koordinačním situačním výkresu C.3* z listopadu 2020 je vodovodní přípojka mezi navrhovanými sítěmi. K tomu soud konstatuje, že ve zmiňovaném výkresu není žádná *navrhovaná* vodovodní přípojka (ta je v původním situačním výkresu C.2 ze září 2017). V podkladu odkazovaném žalobkyní je zakreslena již *stávající* vodovodní přípojka s potrubím PE 100 SDR 11.
60. Žalobkyně rovněž tvrdila, že stavebník v kasační stížnosti proti prvnímu rozsudku, uvedl, že zahájil práce na stavbě lékařského domu připojením vodovodní přípojky, přičemž práce spočívala ve zhotovení vodovodní přípojky PE DN 50 (63 x 5,8 mm) a provedením výkopu, který byl osazen vodoměrnou šachtou. Tyto práce měly být podle žalobkyně provedeny až v prosinci 2020. K tomu soud konstatuje, že žalobkyně si na základě odkazovaného tvrzení stavebníka učinila o povaze prací z prosince 2020 nesprávný závěr. Podle stavebního deníku č. 0051991 totiž došlo 11. 12. 2020 k přípravě pro *osazení vodoměrné šachty, výkop, osazení vodoměrné šachty, připojení k vodovodnímu řádu a zpětný zásyp*, tedy nikoli ke zhotovení vodovodní přípojky či potrubí. Vodovodní přípojka *PE DN 50 (63 x 5,8 mm)* není součástí výkresů nové (doplněné) projektové dokumentace z listopadu 2020, nýbrž součástí dokumentace původní. Ostatně i reprodukováné tvrzení stavebníka vyznívá v tom smyslu, že v prosinci 2020 byl záměr *připojen* k vodovodní přípojce, tedy nikoli, že by tehdy byla vodovodní přípojka teprve vybudována.
61. V zásadě totéž lze uvést i k související námitce žalobkyně, že v oznámení o změně stavebníka a zhotovitele ze dne 17. 12. 2020 je uvedeno, že práce byly zahájeny 11. 12. 2020. I zde jsou zjevně míněny práce spočívající v osazení vodovodní šachty, s nimiž započal již nový zhotovitel. Nikoli však prvotní práce spočívající v pokládce vodovodní přípojky, které se uskutečnily již v říjnu 2019, jak bylo vysvětleno výše.
62. Skutečnost, že stavební deníky na sebe částečně nenasazují, považuje soud vzhledem ke změně stavebníka (investora) a zhotovitele za logické. Do stavebního deníku bylo třeba zaznamenávat změny zhotovitelů stavby nebo změny odpovědných osob během výstavby [srov. bod A písm. i) přílohy č. 16 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci stavby, ve znění účinném do 31. 12. 2023], nikoli však změny stavebníka (investora), které se obligatorně nezaznamenávají.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

63. Skutečnost, že stavební deník se záznamy z roku 2019 nebyl v řízení po dlouhou dobu vůbec zmíněn, sice založilo určité pochyby, což ostatně představovalo i jeden z důvodů pro zrušení prvního rozhodnutí žalovaného. Jeho doplnění do spisové dokumentace však tyto pochybnosti již rozptýlilo. Obsahově shodnou odvolací námitku sice žalovaný do značné míry odbyl konstatováním, že „námitky proti autentičnosti stavebního deníku jsou nepodložené a spekulativní“ (viz str. 43 napadeného rozhodnutí), přesto se soud nemůže ztotožnit s žalobkyní, že by napadené rozhodnutí bylo v této části nepřezkoumatelné. Jakkoli soud nepovažuje citovanou část odůvodnění za příliš zdařilou, nemění to nic na tom, že skutkový závěr žalovaného o zahájení stavebních prací na původním záměru v říjnu 2019 jako celek obstojí.
64. Soud tedy shrnuje, že k zahájení stavebních prací na původním záměru prokazatelně došlo již v říjnu 2019, a proto původní povolení nepozbylo platnosti. Z tohoto hlediska zde byl prostor pro povolení změny stavby před dokončením. Žalobní bod směřující do této otázky není důvodný.

*Nový záměr nebyl posouzen z hlediska územního plánu
účinného v době vydání napadeného rozhodnutí*

65. Soud se dále zabýval žalobním bodem, že nový záměr není v souladu s nově přijatou změnou územního plánu, se kterou se podle názoru žalobkyně žalovaný nevypořádal.
66. Předně nelze souhlasit s argumentem žalovaného, že žalobkyně v žalobě neuvedla, jak se namítaný nesoulad nového záměru s novou verzí územního plánu dotýká jejích práv. V této souvislosti je třeba připomenout, že „účelem závazných limitů využití území stanovených v závazné části územního plánu je především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by ho nad přípustnou míru nejrozličnějšími negativními vlivy, tato regulace tedy neslouží jen k ochraně veřejného zájmu v obecné rovině, ale také k ochraně práv a oprávněných zájmů konkrétních vlastníků pozemků a staveb, které se v daném území nacházejí, především tedy (a nikoliv nutně výlučně) k ochraně práv 'mezujících' sousedů stavby, jejíž soulad s územním plánem se posuzuje“ (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2008, č. j. 5 As 10/2008-103, č. 2256/2011 Sb. NSS). Žalobkyně ve správním řízení od samého počátku vyjadřovala obavu ze zaplavení svého pozemku srážkovými vodami kvůli nedostatečně vyřešenému vsakování vod u nového záměru, a to mj. s argumentem, že tento nedostatek má původ v nedodržení požadavků na maximální zastavěnost území. Ta se pro stavební pozemky stanovuje mj. proto, aby bylo vyřešeno odvádění srážkových vod [srov. § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., účinné do 31. 12. 2023; popř. rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2021, č. j. 6 As 260/2019-46, odst. 21]. Dle soudu tedy žalobkyně uvedla dostatečná tvrzení o myslitelném zkrácení jejích vlastnických práv.
67. Soud dále nemůže souhlasit s argumentací žalovaného a stavebníka, že by projednatelnost otázky souladu s nově přijatou změnou územního plánu byla podmíněna tím, zda byla namítána již v průběhu správního řízení.
68. Jak soud vyložil již v souvislosti s přezkumem prvního rozhodnutí žalovaného (viz odst. 53 prvního rozsudku), řízení před správním soudem není pokračováním řízení před správními orgány, tudíž možnost uplatnit právní námitku není bezpodmínečně vázána na předchozí uplatnění námítky totožného obsahu ve správním řízení (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 26. 8. 2008, č. j. 7 Afs 54/2007-62, č. 1742/2009 Sb. NSS, nebo rozsudky NSS ze dne 6. 3. 2013, č. j. 1 As 155/2012-141, či ze dne 27. 1. 2021, č. j. 2 As 62/2019-86, bod 22).

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Úprava koncentrace řízení před správními orgány sice může mít význam při hodnocení důvodnosti žalobního bodu (typicky brojí-li se v něm proti tomu, že se správní orgány určitou skutečností nezabývaly), nemůže však bránit jeho samotnému projednání. Navíc úprava koncentrace řízení podle § 94n odst. 3 stavebního zákona 2006 i podle § 82 odst. 4 správního řádu omezuje možnost účastníka vznášet námitky obsahující skutkové novoty, nikoliv však vznášení námitek právní povahy (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 18. 4. 2019, č. j. 48 A 118/2016-200, č. 3902/2019 Sb. NSS, body 33 a 39, nebo ze dne 14. 10. 2021 č. j. 51 A 11/2020-142, č. 4412/2023 Sb. NSS, body 26 až 38, potvrzen rozsudkem NSS ze dne 21. 11. 2022, č. j. 4 As 393/2021-119).

69. To ve vztahu k nyní posuzované věci znamená, že namítala-li žalobkyně nesoulad nového záměru s nově přijatou změnou územního plánu, jednalo se o námitku směřující do požadavku stanoveného právním předpisem (srov. § 94o odst. 1 ve spojení s § 96b odst. 1 stavebního zákona 2006), kterou byl stavební úřad povinen zhodnotit i bez návrhu, a kterou byl i žalovaný v odvolacím řízení povinen zhodnotit bez ohledu na aktivitu účastníků řízení o změně stavby před dokončením (§ 89 odst. 2 věty první správního řádu; srov. též rozsudek NSS ze dne 13. 2. 2008, č. j. 2 As 56/2007-71, či ze dne 23. 4. 2015, č. j. 2 As 215/2014-43).
70. Pro úplnost soud dodává, že i když žalobkyně v průběhu odvolacího řízení explicitně nezmiňovala rozpor se změnou územního plánu platnou od listopadu 2023, tak od samého počátku upozorňovala na rozpor se závaznými limity využití daného území stanovenými platným územním plánem. Proto pokud nyní v žalobě namítá, že platným územním plánem měla být změna schválená v listopadu 2023, nelze to v kontextu správního řízení považovat za zcela novou otázku.
71. Lze tedy shrnout, že nic nebrání tomu, aby soud věcně přezkoumal, zda nový záměr měl být v souladu s nově přijatou změnou územního plánu, či nikoli.
72. Podle ustálené judikatury se soulad záměru s územně plánovací dokumentací se posuzuje z hlediska územního plánu platného a účinného ke dni vydání napadeného rozhodnutí. Pokud od podání návrhu na umístění stavby došlo ke změně územně plánovací dokumentace, je podkladem pro vydání rozhodnutí již tato změněná územně plánovací dokumentace (srov. rozsudek NSS ze dne 25. 9. 2008, č. j. 6 As 23/2006-98, ze dne 21. 12. 2022, č. j. 2 As 83/2021-23, nebo ze 22. 4. 2024, č. j. 9 As 14/2023-58, nebo ze dne 27. 3. 2025, č. j. 6 As 140/2023-47, odst. 24).
73. V nyní posuzované věci není důvod se od této judikatury odchýlit. Proto došlo-li v průběhu řízení o novém záměru ke změně územního plánu, stala se tato změna závazným podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí. Mylný je naopak názor stavebníka, že podkladem měl být územní plán podle stavu v době vydání prvního rozhodnutí žalovaného (takovému výkladu nijak nenasvědčuje ani stavebníkem odkazovaný rozsudek NSS ze dne 21. 9. 2007, č. j. 4 As 58/2006-94).
74. Žalovaný při posouzení souladu nového záměru s územním plánem zcela převzal závěry rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023, jež mělo v dané věci povahu závazného stanoviska podle § 149 odst. 1 správního řádu, byť vydaného formou rozhodnutí.
75. Z rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 vyplývá, že posuzovalo soulad nového záměru z hlediska územního plánu ve znění změny č. 1. Vycházelo přitom z regulativu, který stanovil, že maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty je 50 %, a že minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku je 40 %. Dospělo přitom k závěru, že

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

nový záměr je v souladu s územním plánem. Vypočítalo, že zastavěnost nadzemními objekty činí 40,04 % (1 383,91 m²), a že plochy zeleně jsou zastoupeny v rozsahu 40,01 % (1 382,84 m²).

76. Žalovaný však vydal napadené rozhodnutí až dne 4. 4. 2024 (viz záznam o datu vypravení na prvopise). Tou dobou však už byla schválena změna č. 3 územního plánu města Kostelec nad Černými Lesy, která nabyla účinnosti 24. 11. 2023, tj. 15. den po dni vyvěšení veřejné vyhlášky dne 9. 11. 2023 (návrh stavebníka na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 3 územního plánu města Kostelec nad Černými Lesy zamítl zdejší soud rozsudkem ze dne 28. 2. 2025, č. j. 54 A 78/2024-149).
77. V době vydání napadeného rozhodnutí tedy byla pro žalovaného závazným podkladem změna č. 3 (*která je z hlediska pořadí změn fakticky druhá, neboť změna č. 2 nabyla účinnosti až dne 21. 11. 2024 – pozn. soudu*) územního plánu. Ta mj. změnila regulativy zastavěnosti v plochách SO. Zakotvila, že maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty činí 40 % a že minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku musí být 50 %.
78. Skutečnost, že byla přijata změna č. 3 územního plánu, však žalovaný ani ministerstvo nereflektovali. Dle soudu k tomu přitom měli dostatečný prostor, neboť mezi okamžikem nabytí účinnosti změny č. 3 a vydáním napadeného rozhodnutí uplynulo téměř 5 měsíců. Jak navíc plyne ze správního spisu, žalovaný dne 22. 2. 2024 – tj. již v době účinnosti změny č. 3 – požádal ministerstvo o vyjádření k námitkám účastníků proti rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023. I ministerstvo tedy mělo prostor, aby ještě před vydáním napadeného rozhodnutí vzalo v úvahu změnu č. 3 územního plánu a revidovalo závěry svého rozhodnutí ze dne 19. 9. 2023, případně jinak korigovalo postup žalovaného. Této příležitosti však nevyužilo. Skutečnost, že účastníci na přijetí změny č. 3 ve svých námitkách výslovně nepoukázali, nemění to nic na tom, že soulad nového záměru se změnou č. 3 bylo třeba zkoumat z úřední povinnosti (§ 94o odst. 1 ve spojení s § 96b odst. 1 stavebního zákona 2006; srov. též odst. 68 výše). To však ministerstvo ani žalovaný neučinili.
79. Nezohlednění změny č. 3 přitom není jen formální chybou v postupu správních orgánů. Přijetí změny č. 3 má na věc zásadní dopad, neboť ve vztahu k novému záměru podstatným způsobem mění regulativ maximálního zastavění pozemku nadzemními objekty a regulativ minimálního zastoupení zeleně (srov. odst. 77 výše). V této souvislosti soud zvažoval, zda by závěry rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 obstály z hlediska podmínek změny č. 3, avšak dospěl k závěru, že nikoliv. Soud naopak přisvědčuje žalobkyni, že zatímco nadzemní objekty nového záměru se dle výpočtů obsažených v rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 (viz str. 7-9) rozkládají na ploše 40,04 % (1 383,91 m²) z celkové výměry pozemku (3 456 m²), ačkoliv nově je maximální zastavění nadzemními objekty dovoleno pouze do 40 %. Jde sice o rozdíl nepatrný, avšak zdaleka ne jediný. Nový záměr totiž nedosahuje ani minimální míry zeleně, neboť plochy zeleně jsou dle ministerstva zastoupeny v rozsahu 40,01 %, nikoli v požadovaných 50 %. Soudu proto nezbyvá než konstatovat, že rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023 je s požadavky změny č. 3 v rozporu a jako podklad pro vydání napadeného rozhodnutí neobstojí. Zda by nový záměr z hlediska požadavků změny č. 3 obstál sám o sobě, soud nemůže nyní hodnotit, neboť tím by nepřípustně nahrazoval činnost orgánů moci výkoné.
80. Soud tedy shrnuje, že z hlediska obligatorně posuzované otázky souladu záměru s územně plánovací dokumentací (§ 94o odst. 1 ve spojení s § 96b odst. 1 stavebního zákona 2006) jsou závěry napadeného rozhodnutí o souladu s územním plánem založeny výhradně jen na rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023, které se však opírá o územní plán ve znění již Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

neaktuální změny č. 1, zatímco z hlediska změny č. 3, jež byla v době rozhodování žalovaného již účinná, nový záměr vůbec posuzován nebyl. Z tohoto důvodu soud musí zrušit napadené rozhodnutí pro nezákonnost a vrátit věc žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 1 s. ř. s.). V dalším řízení tedy bude na správních orgánech (žalovaném a ministerstvu), aby zhodnotily soulad nového záměru s aktuálním zněním územního plánu. Nutno připomenout, že v mezidobí nabyla účinnosti změna č. 2 (*která je z hlediska pořadí změn fakticky třetí – pozn. soudu*), ke které bude nutno v dalším řízení rovněž přihlédnout, neboť opět platí, že podkladem pro vydání rozhodnutí je (aktuální) změněná územně plánovací dokumentace (srov. judikaturu v 72 výše). Žalovaný bude muset přihlédnout i k případným dalším změnám územního plánu, které nabydou účinnosti do vydání jeho dalšího rozhodnutí ve věci.

81. V souvislosti s tímto žalobním bodem je třeba zareagovat na další argumenty stavebníka, žalovaného a osoby zúčastněné 3):
82. Žalovaný v průběhu jednání správně poznamenal, že v odůvodnění rozsudku zdejšího soudu č. j. 54 A 78/2024-149, jímž byl zamítnut návrh stavebníka na zrušení opatření obecné povahy - změny č. 3 nového územního plánu, byl zmiňován i nový záměr a v kontextu s tím mimo jiné zaznělo, že „...napadené OOP nemá a nemůže mít vliv na již vydané povolovací akty. Regulace v něm přijatá proto nemůže zpochybnit zákonnost společného povolení ani kolaudačního rozhodnutí. Soud v tuto chvíli nijak nepředjímá výsledek řízení vedeného ve věci sp. zn. 51 A 36/2024, pokud však bylo společné povolení vydáno v souladu se zákonem, bude žaloba zamítnuta. Jinými slovy, nyní napadené OOP nemůže ovlivnit posouzení, zda byl navrhovatelčin stavební záměr povolen v souladu se zákonem, či nikoliv, ani se nijak nedotýká možnosti jej užívat. Pokud by nicméně došlo ke zrušení druhého rozhodnutí krajského úřadu, nemohlo by se tak stát z důvodů spojených s nyní napadeným OOP, ale pouze z důvodů souvisejících s přezkoumávaným rozhodnutím krajského úřadu a procesem, který mu předcházel.“ (viz odst. 129 citovaného rozsudku). Soud připouští, že citovaná část naznačuje, jako by při posuzování souladu nového záměru s požadavky územního plánu neměla být změna č. 3 rozhodující. Tento závěr vyslovil soud zřejmě v kontextu toho, že nerozhodoval o záměru jako takovém a neměl k němu k dispozici kompletní spisovou dokumentaci, tudíž patrně neměl přesně vyjasněnou chronologii aktů vydávaných od původního povolení po napadené rozhodnutí (což ostatně pro posouzení zákonnosti změny č. 3 územního plánu ani nepotřeboval). Nadto se soud v dané věci výslovně zmiňoval toliko o zákonnosti společného povolení (které bylo v době vydání daného rozsudku pravomocné a před soudem nebylo napadeno žalobou), které však není předmětem nynějšího řízení. Tím je (v pořadí druhé) rozhodnutí o změně stavby před dokončením. K otázce zákonnosti tohoto rozhodnutí, případně vlivu změny č. 3, se tedy soud v citovaném rozsudku nijak nevyjadřoval (což v kontextu toho, že daný rozsudek posuzoval důvodnost návrhu na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 3 územního plánu, ani nemohl). Předpoklad, že pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu (územní rozhodnutí, stavební povolení, či jiný povolovací akt) představuje tzv. limit využití území, který musí územní plán (jeho změna) respektovat, resp. který nemůže retrospektivně zasáhnout do práv z takového rozhodnutí vyplývajících, samozřejmě může platit pouze, pokud takové rozhodnutí není následně na základě žaloby (či mimořádného opravného prostředku) zrušeno. Výklad zastávaný žalovaným by totiž vedl k absurdnímu důsledku spočívajícímu v tom, že taková rozhodnutí by následně nebylo možno přezkoumat z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací. V každém případě tedy zmiňovaný závěr (resp. dílčí pasáž odůvodnění odkazovaného rozsudku) není pro nyní posuzovanou věc

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

právně závazný. V nyní posuzované věci soud naopak nemá důvod se jakkoli odchylovat od konstantní judikatury (její výčet viz odst. 72), která jasně vyložila, že při posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací je rozhodující územně plánovací dokumentace účinná v době rozhodování správního orgánu. V době vydání napadeného rozhodnutí přitom byla již pět měsíců účinná změna č. 3 územního plánu, proto žalovaný musel vycházet z jejích regulativů.

83. Stavebník má pravdu v tom, že obsah závazných stanovisek dotčených orgánů je závazný pro výrokovou část rozhodnutí (§ 149 odst. 1 správního řádu), a že z rozsudku NSS ze dne 30. 9. 2009, č. j. 4 As 25/2009-163, plyne, že stavební úřad není oprávněn přezkoumávat závazná stanoviska dotčených orgánů. Soud nicméně nesouhlasí s názorem stavebníka, že závaznost závazného stanoviska má přednost před povinností žalovaného vycházet ze skutkového a právního stavu ke dni vydání rozhodnutí. Je totiž nutné zohledňovat změnu skutkových a právních okolností mezi vydáním závazného stanoviska a vydáním rozhodnutí, jako tomu bylo v projednávané věci. Správní orgány přitom mají možnost na změnu okolností reagovat. Bylo tedy na žalovaném, aby ověřil, že v okamžiku, kdy se chystal vydat napadené rozhodnutí, již nabyla účinnosti změna č. 3 územního plánu, a aby s přihlédnutím k této zásadní změně okolností požádal ministerstvo o vydání nového závazného stanoviska, popř. aktualizaci původního. Žalovaný tedy mohl a měl být v otázce existence nové územně plánovací dokumentace důslednější, tím spíše za situace, kdy se řízení vedlo více než 5 let, což je doba, během které ke změnám územního plánu běžně dochází (srov. např. § 55 odst. 1 stavebního zákona 2006).
84. Skutečnost, že stavebník jeden rok disponoval pravomocným prvním rozhodnutím žalovaného, mu nezakládá legitimní očekávání, že bude moci nový záměr realizovat. Ochrana práv nabytých v dobré víře, jejichž ochrana je zajištěna prostřednictvím zákazu zpětné působnosti právních norem i aktů (včetně územního plánu), se vztahuje typicky na osoby, které získaly v souladu se zákonem a původní územně plánovací dokumentací pravomocné územní rozhodnutí či jiný akt povolující umístění nebo provedení stavby (viz rozsudek NSS ze dne 26. 11. 2020, č. j. 8 As 167/2019-44, odst. 14, nebo též stranami odkazovaný rozsudek NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139). V projednávané věci stavebník nedisponoval žádným pravomocným územním rozhodnutím k novému záměru, naopak právě kvůli němu požádal o změnu stavby před dokončením. Neobstojí ani argument stavebníka, že jeho dobrá víra byla založena na základě rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023, neboť toto bylo pouze podkladovým aktem, ale nikoli povolovacím titulem.
85. Nelze se ztotožnit ani s tvrzením stavebníka, že jeho dobrou víru založilo to, že 16. 10. 2024 získal kolaudační rozhodnutí. To by mohlo být relevantní toliko ve vztahu ke zhodnocení období po vydání napadeného rozhodnutí, avšak nikoli ke skutkovým okolnostem, které zde byly v době vydání napadeného rozhodnutí. Jinak řečeno, na základě proběhlé kolaudace nelze zpětně legalizovat samotný povolovací akt, který byl v rozporu s územním plánem. V kolaudačním řízení se totiž neposuzuje soulad stavby s územně plánovací dokumentací, ale to, zda byla stavba provedena v souladu s příslušným povolením, kterým bylo založeno oprávnění k realizaci stavby (viz § 122 odst. 3 stavebního zákona 2006, resp. § 233 odst. 1 stavebního zákona 2021).
86. Na tomto místě je třeba připomenout, že první rozhodnutí žalovaného zrušil zdejší soud mimo jiné z důvodu nedostatečného posouzení souladu nového záměru s územním plánem

ve znění změny č. 1 (srov. odst. 54-64 prvního rozsudku). To znamená, že v dané věci nebylo postaveno najisto ani to, zda nový záměr byl v souladu s předchozí verzí územního plánu (obdobně srov. rozsudek NSS ze dne 26. 11. 2020, č. j. 8 As 167/2019-44, odst. 14).

87. Tvrdil-li stavebník, že po něm nelze požadovat, aby nový záměr, který byl v pokročilém stavu rozestavěnosti, byl dán do souladu s nově přijatou změnou územního plánu, soud konstatuje, že bylo čistě na stavebníkovi, zda v okamžiku, kdy se dozvěděl o tom, že je první rozhodnutí žalovaného napadeno žalobou, bude nadále pokračovat v realizaci nového záměru. Nutno podotknout, že na rizika takového přístupu byl stavebník upozorněn již v usnesení NSS ze dne 12. 7. 2023, č. j. 6 As 82/2023-81, jímž byl zamítnut jeho návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti proti prvnímu rozsudku. Stavebník tedy po zrušení prvního rozhodnutí žalovaného zdejším soudem mohl a měl sledovat, zda město nepřipravuje změnu územního plánu, která by se nového záměru dotkla. To ostatně i učinil, neboť sám podal návrh na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 3 územního plánu města Kostelec nad Černými Lesy, který však zdejší soud zamítl rozsudkem č. j. 54 A 78/2024-149. Z uvedeného je nicméně zřejmé, že stavebník o změně územního plánu, jež by se mohla dotknout nového záměru, zjevně věděl ještě před vydáním napadeného rozhodnutí. Bylo tedy na jeho odpovědnosti, zda využije původní povolení a zrealizuje původní záměr, nebo zda po více než dvou letech požádá o změnu stavby před dokončením. Pokud zvolil druhou variantu, vzal na sebe rizika změny okolností (k tomu opět srov. usnesení NSS ze dne 12. 7. 2023, č. j. 6 As 82/2023-81, odst. 33; popř. tam odkazované usnesení NSS ze dne 27. 1. 2022, č. j. 10 As 552/2021-89, odst. 9), mezi něž patří též změny územního plánu. Případné finanční náklady spojené s uvedením provedeného nového záměru do souladu se změnou č. 3 územního plánu, nijak nesouvisejí s tím, že nový záměr měl být posouzen optikou této změny.
88. Z čistě lidského hlediska lze mít do určité míry pochopení pro zklamání stavebníka a osoby zúčastněné 3) nad nepříznivým vývojem věci týkající se jejich záměru, do kterého již investovali čas a zejména značné finanční náklady. Na druhou stranu s nimi nelze souhlasit v tom, že by tento nepříznivý vývoj měl být kladen výhradně k tíži žalobkyně. Nemělo by se totiž zapomínat i na to, co předcházelo žádosti o nový záměr. Ten totiž vzešel z řízení o změně stavby před dokončením, která však byla původně započata jako zcela odlišný projekt. Původním záměrem byl totiž projekt zvaný *Lékařský dům*, což měla být dvoupodlažní obdélníková stavba o **ploše 580 m², s výškou 8,5 m, bez vymezených jednotek**, měla být napojena na kanalizaci, mělo k ní přiléhat **24 parkovacích stání** a měla být vzdálena 4,5 m od pozemků sousedících na jihu a 11 m od pozemků sousedících na západě (viz výrok původního povolení). Naproti tomu nový záměr představuje třípodlažní stavbu ve tvaru L o **ploše 850 m², s výškou 10 m, s 29 bytovými jednotkami a 3 ateliéry**, která má likvidaci srážkových a splaškových vod zajištěnu pomocí vlastní vsakovací jímky, přiléhá k ní **48 parkovacích stání** a je vzdálena 4 m od pozemků sousedících na jihu a 6 m od pozemků sousedících na západě (viz výrok prvostupňového rozhodnutí). Nový záměr je tedy jen rozměrově minimálně dvakrát robustnější než záměr původní, nemluvě o rozdílech provozních kapacit. Rozhodl-li se stavebník (resp. jeho právní předchůdci) k takto zásadní změně záměru ještě před jeho dokončením, a osoba zúčastněná 3) se do takto zásadní změny rozhodla finančně zainvestovat, jednalo se z hlediska podnikatelko-investičního o velmi ambiciózní krok, který v kontextu procesní povahy institutu změny stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona 2006 rozhodně nešlo vnímat jako bezrizikový. Ba právě naopak: Vzhledem k robustnosti změny šlo předpokládat, že vlastníci sousedních

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

pozemků či jiní obyvatelé dané lokality budou k novému záměru přistupovat mnohem kritičtěji než k jeho původní – výrazně skromnější – verzi. Přesně to se nakonec i stalo, jak plyne z obsahu správního spisu. Osobami uplatňujícími námitky proti novému záměru přitom zdaleka nebyly jen žalobkyně či osoba zúčastněná 2), ale i jiní dotčení vlastníci, a nakonec i samotné město Kostelec nad Černými lesy. V tomto kontextu soud považuje za nepřipadná tvrzení stavebníka a osoby zúčastněné 3) o tom, že proti jejich záměru brojí „jediná paní, kterou nikdo neviděl“. V tomto směru stavebníka a osobu zúčastněnou 3) spíše symbolicky „doběhla“ jejich vlastní strategie založená na tom, že si nejprve nechají povolit skromnější projekt, ale ještě před jeho dokončením se ho rozhodnou přeměnit na projekt mnohem robustnější – byť za využití právně přípustného institutu v režimu § 118 stavebního zákona 2006. Pokud tedy stavebník a osoba zúčastněná 3) apelují na soud, aby při svém rozhodování zohlednil okolnosti zvláštního zřetele hodné, pak soud konstatuje, že v kontextu celého případu jsou takovými relevantními okolnostmi i shora zmiňované předchozí kroky stavebníka a osoby zúčastněné 3), které leckdy nemusí působit jako zcela seriózní investorské jednání. Uvedené samozřejmě nijak nebrání tomu, aby se stavebník či osoba zúčastněná 3) případně pokusili iniciovat občanského soudního řízení o náhradu škody vůči státu či kraji.

Otázka souladu s původním zněním územního plánu není relevantní

89. Vzhledem k tomu, že nový záměr nebyl posouzen z hlediska souladu s územním plánem ve znění změny č. 3, nebylo nutné se zabývat tím, zda byl v souladu s územním plánem ve znění změny č. 1.
90. Soud přesto považuje za vhodné se vyjádřit k tomu, jak se ministerstvo postavilo k požadavkům územního plánu ve znění změny č. 1 na zastavěnost pozemku a plochy zeleně.
91. Žalobkyně tvrdila, že ministerstvo v rozhodnutí ze dne 19. 9. 2023 dělí zastavěnost pozemku mezi nadzemní a nenadzemní objekty. V územním plánu nevymezených 10 % vyhrazuje nenadzemním objektům bez bližšího odůvodnění.
92. S tím nelze souhlasit.
93. Ministerstvo v rozhodnutí ze dne 19. 9. 2023 uvedlo, že územní plán stanovuje plošné koeficienty, které v součtu mají 90 % (tj. maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty 50 % a minimální zastoupení zeleně na pozemku 40 %). Jestliže pro zeleň je uvedena min. hodnota 40 % a pro zastavěnost nadzemní objekty 50 %, lze dovodit, že pro ostatní zastavěnost (nenadzemními objekty, tj. např. zpevněnými plochami) je určeno právě těchto 10 %. Zastavěnost je v daném případě rozdělena do dvou skupin, přičemž v kontextu *rozsudku chata Děpoltovice*, kde NSS dovodil „že je irelevantní, zda je určitá plocha pozemku pokrytá (několika) podlažní budovou, či jinou stavbou.“, lze dospět k závěru, že celková zastavěnost je možná do 60 % (viz str. 7 rozhodnutí ministerstva ze dne 19. 9. 2023).
94. Dle soudu tedy ministerstvo jasně vysvětlilo, že územní plán explicitně rozlišuje mezi plochami zeleně a plochami zastavěnými nadzemními objekty. Pokud územní plán výslovně neurčuje, k čemu má být použito zbylých 10 % výměry pozemku, dospělo k logickému závěru, že je lze využít i pro nenadzemní objekty, mezi které zařadilo např. zpevněné plochy (pojezdovou či pochozí betonovou dlažbu). Na uvedené nemá vliv, že stavební zákon 2006 ani jeho prováděcí předpisy nedefinují pojem *nenadzemní objekty*, neboť stejně tak nedefinují ani to, co se rozumí nadzemními objekty. V kontextu *rozsudku chata Děpoltovice* je Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

podstatné, že ministerstvo považovalo nenadzemní objekty za stavby ve smyslu stavebního zákona a že je zařadilo do zastavěných ploch pozemku (k tomu blíže srov. zejména bod 23 citovaného rozsudku). Územní plán ve znění změny č. 1 přitom nestanovil, že bylo povinností zbylých 10 % započítat mezi plochy zeleně. Ministerstvo tedy nepochybovalo, pokud vycházelo z toho, že plochy zastavěné nadzemními a nenadzemními objekty mohou v součtu tvořit maximálně 60 % pozemku s tím, že nadzemní objekty mohou tvořit maximálně 50 % celkové výměry pozemku.

95. Soud rovněž nesouhlasí s tvrzením žalobkyně, že ministerstvo zařadilo mezi nenadzemní objekty (zpevněné plochy) objekt o výměře 5,85 m² se stěnou 2 m. Ministerstvo v přípisu ze dne 6. 3. 2024 uvedlo, že se jedná o pochozí betonovou dlažbu což odpovídá *Situačnímu výkresu výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně*, a proto ji zařadilo do zpevněných ploch, tedy mezi plochy nezastavěné nadzemními objekty. Rovněž je liché tvrzení žalobkyně, že ministerstvo mezi nenadzemní objekty řadilo zídky. Ze str. 9 rozhodnutí ze dne 19. 9. 2023 vyplývá, že opěrné (obvodové) zídky zahrnuje mezi nadzemní objekty.
96. Tvrdila-li žalobkyně, že při severní hranici pozemku jsou dvě podezdívky, pak ministerstvo v přípisu ze dne 6. 3. 2024 vysvětlilo, že v rozhodnutí ze dne 19. 9. 2023 zohlednilo všechny zastavěné plochy pozemku uvedené v *Situačním výkresu výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně*. Z tohoto výkresu vyplývá, stejně jako z *Návrhu sadoých úprav*, že v severní části pozemku je jen jedna podezdívka o délce 3,67 m, tj. o výměře 0,734 m², která byla započtena do celkového výpočtu zastavěné plochy. Jelikož žalovaný z těchto závěrů ministerstva vycházel, žalobkyní tvrzené rozpory odstranil.
97. Soud souhlasí s žalobkyní, že výkresy obsažené v projektové dokumentaci (*Koordinační situační výkres C.3 a Situační výkres výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně*) shodně vyobrazují zastřešená parkovací stání. První z výkresů uvádí, že jejich plocha činí 396,7 m², kdežto druhý počítá s plochou 385,1 m². Ministerstvo vyšlo z nižší výměry. Tento postup odůvodnilo tím, že v jihovýchodní části pozemku bylo původní zastřešení navrženo až k hranici pozemku, nicméně vzhledem k dodržení odstupové vzdálenosti bylo zkráceno. Ačkoli na tyto rozpory žalobkyně poukazovala ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023, ministerstvo ani žalovaný se k tomu již nevyjádřili. Toto pochybení je proto třeba správním orgánům vytknout. Nicméně *Situační výkres výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně* neobsahuje jen celkovou výměru parkovacích stání, ale i detailnější rozkreslení vzdáleností (např. od hranic pozemků) a ploch, a to včetně údajů o výměrách obou zastřešených parkovacích stání. Z údajů zapsaných na výkresu plyne, že plocha zastřešeného parkovacího stání na jihovýchodní části pozemku činí 162 m², což souhlasí s údajem o ploše, který je na výkresu uveden. V součtu s plochou druhého zastřešeného parkovacího stání (233,1 m²) mají dohromady 385,1 m², což je výměra, ze které vycházelo ministerstvo. Navíc část plochy od konce zastřešeného parkovacího stání v jihovýchodní části pozemku (v šířce 2,1 m) ministerstvo započítalo do zpevněných ploch, a tedy do celkové výměry výpočtu zastavěné plochy (viz str. 2 přípisu ze dne 6. 3. 2024). V tomto ohledu tedy ministerstvo pracovalo s celkově správnými údaji.
98. Žalobkyně má obecně pravdu v tom, že mohou existovat plochy, na kterých se nenachází stavba (výsledek stavební činnosti) a současně se na nich nenachází ani zeleň. Pro účely posouzení věci je však třeba vycházet z žádosti a projektové dokumentace, nikoli z veřejně prezentované vizualizace pro potenciální zákazníky stavebníka. Posouzení toho, zda skutečné provedení nového záměru odpovídá projektové dokumentaci, je otázkou

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

kolaudačního řízení. Ze *Situačního výkresu výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně* plyne, že plochy zeleně (zatravněné plochy) budou tvořit 1 383,02 m² (40,02 %) výměry pozemku. Podle *Koordinačního situačního výkresu C.3* měla zatravněná plocha činit 1 385 m² (40,07 %). Pro plochy zeleně bylo třeba dle územního plánu ve znění změny č. 1 vyhradit minimálně 1 382,40 m². Zohlednění ploch zeleně dle *Situačního výkresu výpočtu zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně* bylo tedy z hlediska požadavků změny č. 1 dostatečné.

99. Počítá-li projektová dokumentace s převisem částí vozidla nad okrajové plochy parkovacích stání, pak to na charakteru takové části pozemku jako plochy zeleně dle projektové dokumentace ničeho nemění.
100. Soud se konečně neztotožnil s tvrzením žalobkyně, že ministerstvo nevysvětlilo, proč do limitu zastavěnosti nezapočítalo oplocení na samé hranici pozemku. Ministerstvo uvedlo, že „čelní strany oplocení (rovnoběžné s bytovým domem) předmětných předzabrádek (pozn. tj. oplocení uvnitř pozemku parc. č. X v k. ú. X; nejedná se tak o oplocení na hranici pozemku, které se do zastavěnosti pozemku nezapočítává)“. Z toho jednoznačně vyplývá, že oplocení na samé hranici pozemků nezapočítalo, protože se nenacházelo uvnitř pozemku.

Část námitek ohledně kapacity vsakovacího zařízení byla vypořádána nedostatečně

101. Poslední žalobní bod brojí proti nedostatečnému vypořádání námitek, v nichž měla žalobkyně upozorňovat na rizika zaplavení jejího pozemku v důsledku odvodu srážkových vod směrem od záměru.
102. Jak plyne ze správního spisu, podstatou námitek uplatněných žalobkyní v průběhu správního řízení je poukázání na skutečnost, že navržené vsakovací zařízení není připojeno na kanalizaci a jeho technické parametry nezohledňují normové hodnoty dle ČSN 75 9010, a proto v případě intenzivnějších srážek nemusí být schopno dostatečně absorbovat nakumulované vody, což může vést k zaplavení jejího pozemku. Poté co žalovaný doplnil správní spis o dodatek č. 2 k projektové dokumentaci, žalobkyně ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023 namítala, že projektová dokumentace ani dodatek č. 2 neprověřily možnost vyplavení žumpy vztlakem nebo její poškození tlakem podzemních vod, jak to stanoví ČSN 75 9010, a že projektant nezapočetl odvodňovanou plochu střech v rozsahu 148,2 m². Poukázala na to, že v dodatku č. 2 je celková odvodňovaná plocha vyčíslena na 1 255 m², ale dle *Koordinačního situačního výkresu C.3* činí 1 403,2 m² (střechy hlavního objektu nepřesahující obvodovou zeď s parkovištěm 1 377,2 m² + část terasy přesahující obvodovou zeď 26 m²). Pokud by se rozdíl započítal, bylo by navržené řešení nedostatečné.
103. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k otázce vsakování srážkových vod uvedl, že projektant v dodatku č. 2 rozvedl odůvodnění souladu hydrologie s projektovým řešením a ověřil soulad s ČSN 75 9010. Doplnění projektové dokumentace ověřuje, že výpočty jsou provedeny v souladu s ČSN 75 9010 a s hydrogeologickým posudkem, k čemuž projektant uvádí:

„Vsakování srážkových vod a) technické parametry vsakovacího objektu zohledňují normové hodnoty dle ČSN 75 9010, v případě intenzivnějších srážek je schopno dostatečně absorbovat nakumulované vody, což vylučuje zaplavení sousedního pozemku. Projektová dokumentace je vypracována ve shodě s platnými předpisy a normami legislativně ošetřující uvedenou problematiku. Zejména se jedná o zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, vyhlášku č. 269/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod, TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami atp. Obdobně veškeré použité výrobky splňují požadavky zákona č. 22/1997 Sb. o obecných požadavcích na výrobky,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

jsou držiteli platného certifikátu pro použití v rámci ČR a v neposlední řadě jsou též nositeli stavebně technického osvědčení. Navrženo je vsakovací retenční těleso (VS1) o velikosti 11,4 x 4,8 x 0,6 m (stavební objem 32,83 m³, užitný objem 31,19 m³) a čtyři vsakovací studny o průměru 1,5 m a hloubce 2,3 m (objem 16,24 m³, užitný objem 4,87 m³). Celkový objem vsakovacího tělesa je 31,19 + 4,87 = 36,06 m³, požadováno 35,77 => návrh vyhovuje. Navrženo je vsakovací retenční těleso (VS2) o velikosti 9,6 x 4,8 x 0,6 m (stavební objem 27,65 m³, užitný objem 26,27 m³) a čtyři vsakovací studny o průměru 1,5 m a hloubce 2,2 m (objem 15,54 m³, užitný objem 4,66 m³). Celkový objem vsakovacího tělesa je 27,65 + 4,66 = 32,31 m³, požadováno 26,45 => návrh vyhovuje. Podrobnější výpočet a soulad s ČSN 75 9010 viz. bod b) níže.

b) vsakovací zařízení je schopno srážkovou vodu při vyšší intenzitě dešťů dostatečně absorbovat. Pro každou vsakovací jámku jsou uvažovány 4 vsakovací studny průměru 1,5 m zasahující do GT3 s koeficientem vsakování 1,4 x 10⁻⁵ m/s na výšku 2,2 m. To odpovídá vsakovací ploše 21,2 m² pro každý vsak. Tyto vsakovací studny budou vyloženy geotextilií a vysypány práným pískem. Tyto studny plynule odvádějí vody přes zeminy v třídě GT3 a tímto je zajištěno zasakování dešťových vod. V případě vyšší intenzity dešťů bude využit objem vsakovacích košů a nedojde tedy k zaplavení a ohrožení sousedních pozemků. Navrženo je vsakovací retenční těleso (VS1) o velikosti 11,4 x 4,8 x 0,6 m (stavební objem 32,83 m³, užitný objem 31,19 m³) a čtyři vsakovací studny o průměru 1,5 m a hloubce 2,3 m (objem 16,24 m³, užitný objem 4,87 m³). Celkový objem vsakovacího tělesa je 31,19 + 4,87 = 36,06 m³, požadováno 35,77 => návrh vyhovuje. Vsakovací objekt bude proveden ze 76 systémových vsakovacích voštinových boxů o rozměrech 1200x600x600 mm, obalených geotextilií a obsypaných štěrkem dle předpisů výrobce. Pro revizi bude vsakovací objekt opatřen na nátok a konci šachtami DN 600 dle předpisů výrobce s provětrávanými poklopy. Vsakovací galerie bude doplněna o čtyři vsakovací studny budou o rozměrech DN 1500, hloubky 2,3 m, celkový objem 16,24 m³, užitný objem 4,87 m³. Vsakovací studny budou vyplněny štěrkem zhutněným na 70 %. Navrženo je vsakovací retenční těleso (VS2) o velikosti 9,6 x 4,8 x 0,6 m (stavební objem 27,65 m³, užitný objem 26,27 m³) a čtyři vsakovací studny o průměru 1,5 m a hloubce 2,2 m (objem 15,54 m³, užitný objem 4,66 m³). Celkový objem vsakovacího tělesa je 27,65 + 4,66 = 32,31 m³, požadováno 26,45 => návrh vyhovuje. Vsakovací objekt bude proveden ze 64 systémových vsakovacích voštinových boxů o rozměrech 1200x600x600 mm, obalených geotextilií a obsypaných štěrkem dle předpisů výrobce. Pro revizi bude vsakovací objekt opatřen na nátok a konci šachtami DN 600 dle předpisů výrobce s provětrávanými poklopy. Vsakovací galerie bude doplněna o čtyři vsakovací studny budou o rozměrech DN 1500, hloubky 2,2 m, celkový objem 15,54 m³, užitný objem 4,66 m³. Vsakovací studny budou vyplněny štěrkem zhutněným na 70 %.

c) výpočty provedené odbornou osobou (hydrogeologem) byly konkrétně zohledněny při projektování vsakovacího zařízení. Výpočet vychází z hydrogeologického průzkumu z října 2020 (zpracováno firmou GEOTECHNIK CZ) byl zjištěn koeficient vsakování 1,4 x 10⁻⁵ m/s. Výpočet, hloubky a výšky vsakovacích těles viz bod b). Výpočty jsou provedeny v souladu s ČSN 75 9010 a s výše uvedeným hydrogeologickým posudkem.“

Podle žalovaného tím bylo prokázáno, že výpočty provedené hydrogeologem, jichž bylo užito při přípravě hydrogeologického posudku byly zohledněny při projektování vsakovacího zařízení. Tím považoval za dostatečně vyvrácený namítaný nesoulad mezi výsledným návrhem projektu a vstupními daty. Pokud jde o normu ČSN 75 9010, podle žalovaného není právně závazná a má pouze doporučující charakter. Tvzení žalobkyně o nemožnosti prokázat nevyhovující zasakování na základě prostých výpočtu dle zmiňované normy vyhodnotil jako nepodložené. Rovněž shledal, že pokud dostatečně nepojímá dešťovou vodu samotné staveniště, nelze to považovat za důkaz vady projektového řešení dokončené stavby, protože stavba je rozestavěná a zastavena. Opatření k ochraně sousedních pozemků je třeba činit ve spolupráci se stavebním úřadem v rámci dohledu nad stavební kázní při provádění stavby.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

104. Jakkoli soud nepopírá, že se žalovaný problematice vsakování věnoval, tak zároveň minul podstatu žalobkyní uplatňovaných námitek. Ty totiž spočívaly především v upozornění na vyplavení žumpy vztlakem a na projektantem opomenuté započtení střech do odvodňovaných ploch.
105. K otázce namítaného rizika vyplavení žumpy v důsledku vztlaku se žalovaný nevyjádřil vůbec. Soud tuto odpověď není schopen ani implicitně dovodit z dodatku č. 2, ani z jiných částí dokumentace ke stavbě.
106. Ve vztahu k odvodnění vody ze střech žalovaný sice citoval z dodatku č. 2, do odůvodnění však nezakomponoval jeho část, ve které projektant poukazuje na plochu odvodňovaných střech. Žalobkyně však správně upozornila, že v dodatku č. 2 se pracuje s plochou odvodňovaných nepropustných střech v rozsahu 1 255 m² (vsak VS1 637 m² + vsak VS2 618 m²). Zároveň však nepřesně uvádí, že v *Koordinačním situačním výkresu C.3* je uvedeno, že odvodňované střechy mají plochu 1 403,2 m². Podle tohoto výkresu plocha zastřešených parkovacích stání čítá 396,7 m² a zastavěná plocha objektu je 980,5 m². Pokud se tyto hodnoty sečtou, dojde se k ploše 1 377,2 m² (stejná hodnota je uvedena např. i v *Návrhu sadových úprav*). To ovšem nemění nic na tom, že jde o rozdíl v rozměru plochy o více než 100 m² oproti údajům, z nichž vychází dodatek č. 2. Tvrzení žalobkyně, že při zohlednění rozdílu nebude vsakovací zařízení dostatečné, se tak nejeví jako *a priori* nereálné. Soud proto v odůvodnění napadeného rozhodnutí či v dodatku č. 2 postrádá vysvětlení, zda pro účely výpočtu dostatečnosti vsakovacích zařízení nemělo být vycházeno z celkové zastavěné plochy uvedené v *Koordinačním situačním výkresu C.3* (1 377,2 m²), případně z žalobkyní tvrzené plochy 1 403,2 m², a pokud ano, zda a případně jak se rozdíl promítá do schopnosti vsakovacích zařízení absorbovat srážkovou vodu.
107. Za dostatečné odůvodnění nelze považovat tvrzení žalovaného, že „*hodnotí doplnění PD a průkaz splnění normy ČSN 75 9010, jakož i dostatečnou absorpci srážkových vod vsakovacím zařízením jako dostatečně průkazné, přičemž odvolatelé nepředložili odborné posouzení autorizované osoby, které by prokázalo opak, nebo by vzneslo vážné pochybnosti o správnosti výpočtu*“. Soud již v odst. 71 prvního rozsudku, konstatoval, že žalovaný „*musí být schopen přezkoumatelným způsobem zdůvodnit, zda tvrzený nesoulad mezi výsledným návrhem projektu a vstupními daty uvedenými v podkladech pro jeho vyhotovení je dán, či nikoliv*“. Jelikož tak neučinil, je napadené rozhodnutí v tomto rozsahu zčásti nepřezkoumatelné pro nedostatek skutkových zjištění. Námitka je důvodná.
108. Důvodná naopak není námitka žalobkyně, že žalovaný měl ověřit, zda existuje riziko rozlivu nezasáknuté srážkové vody na sousední pozemky při větších než návrhových úhrnech srážek, nikoli jen uvést, že provedené výpočty byly provedeny v souladu s ČSN 75 9010 a hydrogeologickým posudkem. Soud souhlasí s žalovaným, že žalobkyně ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023 ani ze dne 4. 12. 2023 nespecifikovala, jaké *větší srážky* má na mysli. Netvrdila ani to, jak často k větším, než zohledněným srážkám dochází. Přestože ve vyjádření uvedla, že objem vsakovacího zařízení VS1 je navržen jen o něco málo větší (o 0,29 m³), než je objem vyžadovaný dle normy ČSN 75 9010 pro běžné srážky, netvrdila, že by z normy plynul požadavek na zohlednění většího množství srážek. Jelikož se žalovaný zabýval schopností vsakovacího zařízení při standardních srážkách, jak to stanoví norma ČSN, a shledal ji za dostatečnou, bylo na žalobkyni, aby přdestřela konkrétní a podložené tvrzení, které by vzbudilo potřebu posoudit schopnost vsakovacích zařízení při větších srážkách, resp. aplikovat jiné než normou ČSN stanovené parametry. Z tohoto hlediska však zůstala tvrzení

žalobkyně velmi obecná. Nelze jí proto přisvědčit, že žalovaný v tomto ohledu nezjistil stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Ostatní

109. Soud neprováděl důkaz žalobkyní předloženou listinou označenou jako „výpočty – vsakovací koeficient“, neboť nejde o důkaz v pravém slova smyslu, ale spíše jen o uceleněji zpracované tvrzení o tom, jak žalobkyně interpretuje údaje z projektové dokumentace, a zda to koresponduje s údaji obsaženými v ČSN 75 9010.
110. Pokud jde o důkazy navržené stavebníkem (původní povolení, oznámení o zahájení stavby z října 2019, žádost o změnu stavby před dokončením, prvostupňové rozhodnutí, odvolání, první rozhodnutí žalovaného, napadené rozhodnutí, vyjádření společnosti Energie Kolín a.s. ze dne 9. 7. 2021 či kolaudační rozhodnutí), pak toto všechno jsou listiny obsažené ve správním spisu, jímž se samostatně dokazování neprovádí, neboť soud z něj při přezkumu napadeného rozhodnutí vychází. Fotografie stavby nejsou pro posouzení věci rozhodující, navíc ve věci nebylo sporné (ani relevantní), že stavba je nyní již dokončena.

XI. Závěr a náklady řízení

111. S ohledem na výše uvedené soud napadené rozhodnutí zrušil podle § 76 odst. 1 písm. a) a § 78 odst. 1 s. ř. s. pro dílčí nepřezkoumatelnost a pro nezákonnost a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem vysloveným v tomto rozsudku je žalovaný vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
112. Soud zároveň neshledal důvod, aby spolu se zrušením napadeného rozhodnutí zrušil i prvostupňové rozhodnutí, neboť veškeré vytýkané vady může zhojit žalovaný v odvolacím řízení.
113. V dalším řízení bude na žalovaném, aby si obstaral nové závazné stanovisko orgánu územního plánování, který posoudí soulad nového záměru z hlediska aktuálně účinného územního plánu. Zároveň bude dbát o to, aby se jeho rozhodnutí opíralo o hodnocení souladu s územním plánem účinným v době jeho nového rozhodnutí. Pokud nové závazné stanovisko nebude bránit rozhodnutí ve věci samé, bude třeba řádně vypořádat námitky žalobkyně proti dodatku č. 2 k projektové dokumentaci předestřené zejména ve vyjádření ze dne 1. 12. 2023.
114. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný neměl ve věci úspěch, a proto mu náhrada nákladů řízení nenáleží. Procesně úspěšné žalobkyni soud přiznal náhradu nákladů řízení v celkové výši **31 307,83 Kč**, skládající se z těchto částek:
- **3 000 Kč** odpovídající soudnímu poplatku za podání žaloby,
 - **9 300 Kč** za tři úkony právní služby právního zástupce žalobkyně po 3 100 Kč podle § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5 a § 11 odst. 1 písm. a), d) advokátního tarifu ve znění účinném do 31. 12. 2024, konkrétně převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby a sepsání repliky ze dne 10. 12. 2024,
 - **900 Kč** jako náhrady hotových výdajů advokáta za tři výše uvedené úkony (tři režijní paušály po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu ve znění účinném do 31. 12. 2024),
 - **9 240 Kč** za dva další úkony právní služby po 4 620 Kč podle § 9 odst. 5 ve spojení s § 7 bodem 5 a § 11 odst. 1 písm. d), g) advokátního tarifu ve znění účinném od 1. 1.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

2025, konkrétně za reakci žalobkyně na vyjádření stavebníka ze dne 20. 5. 2025 a za účast na jednání soudu dne 16. 6. 2025 v rozsahu nepřesahujícím dvě hodiny,

- **900 Kč** jako náhrady hotových výdajů advokáta za tyto dva úkony (dva režijní paušály po 450 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu ve znění účinném od 1. 1. 2025),
- **2 004,90 Kč** představující náhradu za cestovné zahrnující výdaje za cestu zástupce žalobkyně z adresy jeho sídla (Teplého 2786, Pardubice) ke zdejšímu soudu a zpět (celkem 250 km) osobním automobilem Audi AA Sedan s benzinovým motorem se spotřebou 6,2 l/100 km (ověřeno z předložené kopie TP vozidla), kdy výše průměrné ceny benzínu 95 oktanů činí 35,80 Kč, to vše při sazbě 5,80 Kč za jeden kilometr jízdy [§ 1 písm. b) a § 4 odst. 1 písm. a) vyhlášky Ministerstva práce a sociálních věcí č. 475/2024 Sb.],
- **1 050 Kč** jako náhrada za promeškaný čas zástupce žalobkyně za cestu ke zdejšímu soudu a zpět, tedy celkem 3:20 minut (dvakrát 1:40 hodiny cesta Pardubice-Praha), což odpovídá sedmi započatým půlhodinám po 150 Kč podle § 14 odst. 1 a 4 advokátního tarifu ve znění účinném od 1. 1. 2025,
- **4 912,93 Kč** představující 21% daň z přidané hodnoty z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů, neboť zástupce žalobkyně je společníkem právnické osoby zřízené podle zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, která je plátcem této daně.

Náhrada nákladů řízení je splatná ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

115. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. soud dále rozhodl, že žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim neuložil žádnou povinnost a ani neshledal žádné důvody zvláštního zřetele hodné k přiznání náhrady nákladů řízení (výrok III).

Poučení:

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

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

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

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

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

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Praha 16. června 2025

Lenka Bursíková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.