



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jaroslava Škopka a soudců JUDr. Veroniky Burianové a Mgr. Aleše Smetanky ve věci

žalobkyně: **M. G.**
bytem X,
zastoupená Mgr. Ing. Tomášem Menčíkem, advokátem
sídlem K Starým valům 442/10, 326 00 Plzeň

proti
žalovanému: **Krajský úřad Plzeňského kraje**
sídlem Škroupova 18, 306 13 Plzeň

za účasti osoby
zúčastněné na řízení: **Město Domažlice**
sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 9. 2024, č. j. PK-RR/2322/24

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 9. 2024, č. j. PK-RR/2322/24, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

- II. Žalovaný je povinen do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobkyni, k rukám jejího zástupce Mgr. Ing. Tomáše Menčíka, náhradu nákladů řízení v částce 11 228 Kč.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Vymezení věci

1. Městský úřad Domažlice (dále jen „*stavební úřad*“) vydal žalobkyni dne 24. 6. 2020 podle § 96a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „*stavební zákon*“) společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č. j. MeDO-34331/2020-Jech (dále jen „*Společný souhlas*“) na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. Xa v k. ú. X. Dne 2. 8. 2022 žalobkyně ohlásila stavebnímu úřadu dokončení stavby. Stavební úřad z dokumentace skutečného provedení stavby zjistil, že stavba byla provedena v rozporu se Společným souhlasem a ověřenou projektovou dokumentací. Proto stavební úřad zahájil dne 5. 10. 2022 řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Dne 21. 10. 2022 žalobkyně podala žádost o dodatečné povolení *Novostavby rodinného domu X* na pozemku parc. č. Xa v k. ú. X (dále jen „*Stavba*“) a stavební úřad přerušil řízení o odstranění stavby.
2. Rozhodnutím ze dne 21. 2. 2024, č. j. MeDO-12410/2024-Jech (dále jen „*prvoinstanční rozhodnutí*“) stavební úřad zamítl žádost žalobkyně o dodatečné povolení Stavby. Orgán územního plánování (Městský úřad Domažlice) vydal dne 17. 1. 2024 ke Stavbě nesouhlasné závazné stanovisko č. j. MeDO-1776/2023-Vac (dále jen „*Závazné stanovisko*“). Krajským úřadem Plzeňského kraje jako nadřízeným orgánem územního plánování bylo Závazné stanovisko potvrzeno závazným stanoviskem ze dne 6. 6. 2024, č. j. PK- RR/3321/24 (dále jen „*Potvrzující stanovisko*“). Závazné stanovisko potvrdil Krajský úřad Plzeňského kraje jako nadřízený orgán i závazným stanoviskem ze dne 7. 8. 2024, č. j. PK- RR/4859/24 (dále jen „*Přezkumné stanovisko*“). Žalovaný rozhodnutím ze dne 19. 9. 2024, č. j. PK-RR/2322/24 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), zamítl odvolání žalobkyně proti prvoinstančnímu rozhodnutí a potvrdil ho.
3. Žalobkyně podala proti napadenému rozhodnutí včasnou a přípustnou žalobou podle § 65 a násl. s. ř. s.

II.

Žaloba

4. Žalobkyně žádala, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.
5. Žalobkyně namítla, že správní orgány nepřezkoumatelně, příp. nesprávně posoudily existenci podzemního podlaží a dospěly k nepřezkoumatelným, resp. nesprávným závěrům o účelovosti terénních úprav. Žalobkyně tvrdila, že orgán územního plánování překročil svou pravomoc a že nepřezkoumatelně, příp. nesprávně posoudil urbanisticko-architektonické a estetické hodnoty. Dále žalobkyně namítla, že dotčený správní orgán porušil základní zásady správního řízení, jelikož rozhodl ve stejných případech odlišně a

zasáhl tak do legitimního očekávání žalobkyně a zavedené správní praxe při posuzování stavebních záměrů v lokalitě.

III.

Vyjádření žalovaného k žalobě

6. Žalovaný trval na tom, že napadené rozhodnutí bylo vydáno v souladu s právními předpisy a že je správné, odůvodněné a přezkoumatelné.
7. Žalovaný uvedl, že závazná stanoviska považuje za odůvodněná a přezkoumatelná. Žalovaný v souladu s § 8 správního řádu na žádost nadřízeného orgánu územního plánování o součinnost vyložil ustanovení normy ČSN 73 4301 Obytné budovy (dále jen „Norma“) a na základě projektové dokumentace Stavby posuzoval, zda nejnižší podlaží rodinného domu bylo provedeno jako podlaží podzemní nebo nadzemní, a svůj závěr podrobně odůvodnil. Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona nadřízený orgán územního plánování musel posuzovat, zda změna stavby provedená v rozporu s jejím povolením způsobila, že již není v souladu s příslušnou územně plánovací dokumentací. Nesouhlasné Závazné stanovisko bylo vydáno nikoliv pouze z toho důvodu, že Stavba byla provedena v rozporu s tím, jak byla povolena, ale proto, že provedená změna povoleného podzemního podlaží na podlaží nadzemní způsobila, že stavba rodinného domu již není v souladu s příslušnou územně plánovací dokumentací. K namítanému nesplněnímu legitimního očekávání žalobkyně žalovaný uvedl, že v řízení o dodatečném povolení stavby není možné tuto zásadu aplikovat a její splnění očekávat.

IV.

Posouzení věci soudem

8. V souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s. vycházel soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Přezkumná činnost soudu dále respektovala dispoziční zásadu vyjádřenou v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 in fine a v § 75 odst. 2 větě první s. ř. s. Nad rámec žalobních bodů musel soud přihlédnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu, nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. Podle § 75 odst. 2 věty druhé s. ř. s. platí, že byl-li závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí jiný úkon správního orgánu, přezkoumá soud k žalobní námitce také jeho zákonnost, není-li jím sám vázán a neumožňuje-li tento zákon žalobci napadnout takový úkon samostatnou žalobou ve správním soudnictví.
9. Žaloba je důvodná.

Důvody napadeného rozhodnutí

10. Soud předznamenává, že z hlediska soudního přezkumu představují napadené a prvoinstanční rozhodnutí jeden celek (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, č. j. 5 Afs 16/2003-56, č. 534/2005 Sb. NSS).
11. Stavební úřad v prvoinstančním rozhodnutí odůvodnil zamítnutí žádosti žalobkyně o dodatečné povolení Stavby s odkazem na § 149 odst. 6 správního řádu tím, že dne 17. 1. 2024 bylo vydáno nesouhlasné Závazné stanovisko, které znemožnilo žádosti vyhovět.
12. Žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval, že Závazné stanovisko bylo potvrzeno postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu Potvrzujícím stanoviskem a postupem podle § 94 a násl. správního řádu Přezkumným stanoviskem (viz str. 5 napadeného rozhodnutí).

Na str. 5 až 7 napadeného rozhodnutí žalovaný vysvětlil, proč podle Normy nejnížší podlaží Stavby není podzemním podlažím a jde tedy o podlaží nadzemní. Žalovaný dodal, že parametry stavby uváděné v Závazném stanovisku odpovídají parametrům uváděným v dokumentaci pro dodatečné povolení stavby, tudíž Závazným stanoviskem byla posuzována Stavba (viz str. 7 a 8 napadeného rozhodnutí).

Sporný suterén

13. Nebylo sporu o tom, že v územně plánovací dokumentaci (konkrétně v územním plánu) bylo jako limit prostorového uspořádání Stavby stanoveno *nepřekročení výšky hlavního objektu 1,5 NP při respektování okolní výškové hladiny a charakteru konkrétní přilehlé zástavby* (viz str. 3 žaloby).
14. Nebylo sporu ani o tom, že Norma (bod 3.3.1) odkazující na obrázek č. 1 definuje jako podzemní podlaží *každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásu širokém 5,0 m po obvodu domu* (viz str. 4 žaloby).
15. Žalobkyně na str. 3 až 7 žaloby zkopírovala část svého podnětu k přezkumu Závazného stanoviska a označila tuto pasáž textu za žalobní tvrzení. Žalobkyně zde tvrdila, že z projektové dokumentace a Normy vyplývá, že stavební záměr je realizován jako dvoupodlažní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a jedním podzemním podlažím. Podle žalobkyně z Normy vyplývá, že je-li (jediný) nejvyšší bod (úroveň) přilehlého terénu od úrovně převažující části podlahy níže než 800 mm, jde o podzemní podlaží. Norma podle žalobkyně neumožňuje výklad, že bod (úroveň) se podle Normy v pásu širokém 5,0 m po obvodu domu definuje opakovaně a porovnává s úrovní podlahy, ani že úroveň terénu jako takového musí být alespoň ve výšce 800 mm oproti úrovni podlahy. Žalobkyně tvrdila, že rozdíl mezi nejvyšším bodem (úrovní) v pásu širokém 5,0 m po obvodu Stavby a celou plochou podlahy podlaží je minimálně 2 m. Orgán územního plánování neurčil porovnávaný nejvyšší bod (úroveň), protože nesprávně vymezil pás o šíři 5 metrů po obvodu Stavby. Úpravy terénu nejsou účelové, nýbrž důvodné a potřebné vzhledem k tomu, že Stavba se nachází ve svahu, kdy byl zvolen rozsah umožňující faktické užívání pozemku.
16. Nad rámec zkopírovaného textu žalobkyně v žalobě namítla nepřezkoumatelnost, resp. nesprávnost závazných stanovisek, pokud jde o závěr o neexistenci podzemního podlaží. Žalobkyně uvedla, že je přesvědčena, že jde o podzemní podlaží, kdy tuto otázku měl posoudit orgán územního plánování v rámci posouzení souladu Stavby s územním plánem. Orgán územního plánování coby dotčený správní orgán se však podle žalobkyně této své povinnosti zřekl a nesprávně vyzval k součinnosti nadřízený stavební úřad (Krajský úřad Plzeňského kraje). Posouzení je proto nesprávné, neboť jej nečinil věcně příslušný správní orgán. Závěr nadřízeného dotčeného správního orgánu je vadný a nelogický též proto, že dotčený správní orgán prvního stupně (ne)existenci podzemního podlaží posuzoval. Není přípustné, aby dotčený správní orgán prvního stupně k posouzení předmětné problematiky byl příslušným, ale orgán jemu nadřízený nikoli. Žalobkyně dodala, že z napadeného rozhodnutí vyplývá, proč se žalovaný domnívá, že se nejedná o podzemní podlaží, avšak toto posouzení žalovanému nepřisluší a posouzení je proto právně vadné. Věcně proti tomuto posouzení namítla žalobkyně dvě skutečnosti. Zaprvé, není patrné, jak byl stanoven pás široký 5 m, který limituje určení nejvyššího bodu v terénu v tomto pásu, tudíž je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné. Zadruhé, žalovaný postavil své rozhodnutí na závěru, že není rozhodující, zda jde o terén původní či upravený, avšak není

možné připustit, čistě účelové navýšení terénu bez souvislosti s původní morfologií pozemku, že pásmem širokým 5,0 m se rozumí přímka kolmá na posuzovanou stěnu délky 5,0 m a že převažující částí podlaží se rozumí více než 50% plochy daného podlaží, aniž tento závěr odůvodnil, proto je podle žalobkyně tento závěr nesprávný, neodůvodněný a nezákonný.

17. Soud při posouzení důvodnosti žaloby vyšel z následující právní úpravy.
18. § 129 odst. 2 věta čtvrtá stavebního zákona stanoví, že pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti.
19. Podle § 129 odst. 1 písm. b), odst. 3 věty první stavebního zákona platí, že lze dodatečně povolit stavbu provedenou v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením vyžadovaným stavebním zákonem, jen pokud stavebník prokáže, že a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.
20. Podle § 4 odst. 2 věty druhé písm. b) a věty třetí stavebního zákona vydávají dotčené orgány závazná stanoviska pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. Pro obsah stanoviska se použije § 149 odst. 2 správního řádu obdobně.
21. Podle § 96b odst. 1 věty první stavebního zákona platí, že podkladem rozhodnutí podle § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona je závazné stanovisko orgánu územního plánování, závisí-li vydání rozhodnutí na posouzení jím vyvolané změny v území.
22. § 96b odst. 3 věty první stavebního zákona stanoví, že v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.
23. Soud činí první dílčí právní východisko, že žádosti o dodatečné povolení stavby lze vyhovět (vedle ostatních zákonných podmínek) jen tehdy, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací a je přípustná i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Tuto otázku posuzuje v závazném stanovisku orgán územního plánování.
24. § 149 odst. 1 věta první správního řádu stanoví, že závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.
25. § 149 odst. 2 správního řádu normuje, že závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

26. Podle § 149 odst. 6 správního řádu platí, že jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.
27. Podle § 149 odst. 7 věty správního řádu platí, že směřuje-li odvolání proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.
28. Podle § 149 odst. 8 věty první správního řádu platí, nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.
29. § 50 odst. 4 správního řádu stanoví, že pokud zákon nestanoví, že některý podklad je pro správní orgán závazný, hodnotí správní orgán podklady, zejména důkazy, podle své úvahy; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci.
30. Soud činí druhé dílčí právní východisko, že obsah závazného stanoviska dotčeného orgánu územního plánování o (ne)souladu stavby s územně plánovací dokumentací a její (ne)přípustnosti z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu o žádosti dodatečné povolení stavby. Závazné stanovisko pro svou zákonnost však mj. vyžaduje, aby v jeho odůvodnění byly vyjeveny důvody jeho závazné části, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.
31. Soud přezkouvává k žalobní námitce zákonnost závazného stanoviska za následujících podmínek. Závazná stanoviska nejsou rozhodnutími ve smyslu § 9 a § 67 správního řádu ani § 65 s. ř. s.; jsou toliko podkladem pro konečné rozhodnutí. Úkon, kterým nadřízený orgán dotčeného orgánu postupem v rámci odvolacího řízení potvrdí nebo změní závazné stanovisko dotčeného orgánu, je z hlediska obsahu i formy opět závazným stanoviskem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2023, č. j. 6 As 201/2022-44, bod 16, a rozsudek jeho rozšířeného senátu ze dne 23. 8. 2011, č. j. 2 As 75/2009-113, č. 2434/2011 Sb. NSS, rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2015, č. j. 4 As 241/2014-30, č. 3214/2015 Sb. NSS, bod 14, a ze dne 17. 12. 2024, č. j. 9 As 184/2024-163, č. 4660/2025 Sb. NSS, bod 142). Nezákonnost rozhodnutí správního orgánu nemůže způsobit nepřezkoumatelnost závazného stanoviska dotčeného orgánu, pokud nadřízený dotčený orgán vydáním svého závazného stanoviska tuto vadu zhojí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2024, č. j. 9 As 184/2024-163, č. 4660/2025 Sb. NSS, bod 145). Správní soudy nemohou nahrazovat odborný názor správního orgánu, jenž náleží do jeho diskreční pravomoci. Hodnocení, zda stavba není v rozporu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, provádí správní orgán na základě správního uvážení. V takovém případě postupuje správní soud dle § 78 odst. 1 s. ř. s. a napadené rozhodnutí zruší pro nezákonnost tehdy, když zjistí, že správní orgán překročil zákonem stanovené meze správního uvážení nebo jej zneužil. Rozhoduje-li správní orgán v mezích správního uvážení, jeho rozhodnutí musí být přezkoumatelné a musí být zřejmé, že nevybočil z mezí a hledisek správního uvážení (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2016, č. j. 6 As 24/2015-24, bod 20). Úkolem soudu není nahrazovat odbornou činnost dotčených orgánů, nýbrž přezkoumat, zda závazné stanovisko dostatečně a přesvědčivě odůvodňuje své závěry, resp. zda v základních parametrech odpovídá požadavkům na odůvodnění meritorního rozhodnutí dle § 68 odst.

3 správního řádu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2022, č. j. 7 As 204/2022–31, bod 22 a tam citovaná judikatura). „Nadřízený dotčený orgán státní správy je primárně povolán k věcnému vypořádání odvolacích námitek směřujících proti závaznému stanovisku. Odvolacímu správnímu orgánu pak v zásadě postačí pro účely procesního vypořádání takových odvolacích námitek v rozhodnutí o odvolání odkázat na závěry potvrzujícího (případně měnícího) závazného stanoviska. Je tedy třeba, aby revizní závazné stanovisko podle § 149 odst. 4 správního řádu (nyní § 149 odst. 5 správního řádu) obsahovalo vyličení odvolacích námitek vztahujících se k revidovanému závaznému stanovisku, dále též hodnocení důvodnosti těchto námitek a konečně i představení úvah, které nadřízený dotčený orgán k takovému hodnocení důvodnosti vedl. Neobsahuje-li revizní stanovisko takové náležitosti, lze konstatovat, že je nezákonné (...).“ (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021-64, bod 38, nebo ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016-65, bod 40). Obstojí-li závazné stanovisko při soudním přezkumu, může soud převzít jeho odborné věcné závěry do odůvodnění svého rozsudku (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021–64, bod 40). Je-li však závazné stanovisko nepřezkoumatelné, trpí vadou nepřezkoumatelnosti i rozhodnutí správního orgánu.

32. Závazná stanoviska dotčených orgánů územního plánování vydaná v posuzované věci byla závazným podkladem napadeného rozhodnutí v celku s prvoinstančním rozhodnutím. Proto soud na podkladě žalobních námitek v souladu s § 75 odst. 2 s. ř. s. přezkoumal zákonnost závazných stanovisek, jimiž nebyl sám vázán a která žalobkyně nemohla napadnout samostatnou žalobou ve správním soudnictví.
33. Žalobkyně namítla nepřezkoumatelnost, resp. nesprávnost závazných stanovisek, pokud jde o závěr o neexistenci podzemního podlaží, který odůvodnil závěr dotčených orgánů územního plánování o nesouladu Stavby s územním plánem regulujícím počet nadzemních podlaží (viz str. 7 a 8 žaloby). Proto soud přezkoumal odůvodnění zjištění dotčených orgánů spočívající v tom, že nejnižší podlaží je podlažím nadzemním (nikoli podzemním). Dotčené orgány totiž odůvodnily nesoulad Stavby s územním plánem právě tím, že Stavba překročila územním plánem stanovenou maximální výšku hlavního objektu 1,5 NP.
34. Pokud jde o Závazné stanovisko, zde dotčený orgán uvedl, že pro posouzení charakteru nejnižšího podlaží aplikoval definici podzemního podlaží v Normě. Z výkresu projektové dokumentace č. 112 a výkresu pohledů dotčený orgán zjistil, že (i) nejnižší podlaží bylo umístěno na rostlý terén, místy i nad něj, že (ii) zelená plocha výkresu č. 112 neodpovídá upravenému terénu dle řezů 4-4 a 6-6 a výkresu pohledů, kdy ve výkresech pohledů je zobrazena úroveň původního, stávajícího a k (účelové) úpravě navrženého terénu, a že (iii) terén nelze navrženým způsobem upravit, neboť okraj Stavby je od hranice sousedního pozemku č. Xb vzdálen méně než 5 m. Z těchto zjištění dotčený orgán dovodil, že větší část plochy a obvodové části nejnižšího podlaží se nacházejí nad úrovní terénu 800 mm, a proto Stavba představuje objekt se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím (viz str. 2 Závazného stanoviska).
35. Soud připomíná, že úkolem dotčeného orgánu bylo vzhledem k dikci územního plánu a Normy posoudit, zda Stavba nemá víc než 1,5 nadzemní podlaží, konkrétně zda převažující část podlahy nejnižšího podlaží je či není níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu Stavby.
36. Nelze než konstatovat, že Závazné stanovisko neobsahuje žádná skutková zjištění o tom, kterou plochu posoudil jako *přilehlý upravený terén v pásmu 5 m* od Stavby, jaký bod zjistil

jako nejvyšší bod této plochy, jakou plochu posoudil jako převažující část podlahy nejnižšího podlaží a jakou její výšku zjistil, to vše tak aby mohla být porovnána výška takto identifikovaného nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu s výškou takto zjištěné převažující části této podlahy. Proto je závěr dotčeného orgánu, že „větší část plochy a obvodové části nejnižšího podlaží se nacházejí nad úrovní terénu 800 mm“ nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů.

37. Soud dodává, že zjištění dotčeného orgánu, že nejnižší podlaží bylo umístěno na rostlý terén, místy i nad něj, je pro závěr, zda převažující část podlahy nejnižšího podlaží je či není níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu Stavby, irelevantní. Totéž i zjištění dotčeného orgánu o vnitřních rozporech výkresu č. 112 a jeho rozporu s výkresem pohledů. A stejně tak právně bezvýznamné je zjištění dotčeného orgánu, že terén nelze navrženým způsobem upravit.
38. Ze Závazného stanoviska je sice zřejmé, jak dotčený orgán rozhodl, avšak nelze z něj zjistit, jaký skutkový stav vzal za rozhodný, jak uvažil o relevantních skutečnostech a proč dospěl k závěru, že „větší část plochy a obvodové části nejnižšího podlaží se nacházejí nad úrovní terénu 800 mm“. Zásadní absence důvodů představuje pro soud objektivní překážku, aby Závazné stanovisko v mezích žalobních bodů věcně přezkoumal. Nepřezkoumatelnost odůvodnění Závazného stanoviska vylučuje věcné přezkoumání závěru dotčeného orgánu, že Stavba je objektem se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.
39. Vadu odůvodnění Závazného stanoviska mohlo zhojit odůvodnění Potvrzujícího stanoviska, avšak nestalo se tak. Nadřízený dotčený orgán zde totiž jen konstatoval: „*Pro zastavitelnou plochu Z7 jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, kdy bylo ÚÚP v dotčeném koordinovaném závazném stanovisku vyhodnoceno, že záměr - dodatečného povolení rodinného domu na pozemku parc. č. Xa v katastrálním území X, stanovené podmínky nesplňuje a je tak v rozporu s územním plánem.*“ Toto je jediným zdůvodněním závěru nadřízeného dotčeného orgánu, že shledal Závazné stanovisko zákonným a věcně správným (viz str. 3 a 4 Potvrzujícího stanoviska).
40. Přezkumné stanovisko bylo podle své výrokové části vydáno podle § 149 odst. 8 správního řádu v rámci přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu. Přezkumné stanovisko potvrdilo Závazné stanovisko. Podle odůvodnění Přezkumného stanoviska nadřízený dotčený orgán provedl přezkum Závazného stanoviska a potvrdil jeho zákonnost.
41. Soud předesílá, že nicotnost správního rozhodnutí zjišťuje soud i bez návrhu (viz § 76 odst. 2 s. ř. s.). Podle § 77 odst. 1 správního řádu je rozhodnutí nicotné, pokud k jeho vydání nebyl správní orgán vůbec věcně příslušný; to neplatí, pokud je vydal správní orgán nadřízený věcně příslušnému správnímu orgánu. Nicotné je dále rozhodnutí, které trpí vadami, jež je činí zjevně vnitřně rozporným nebo právně či fakticky neuskutečnitelným, anebo jinými vadami, pro něž je nelze vůbec považovat za rozhodnutí správního orgánu.
42. Podle ustálené judikatury správních soudů k rozdílu mezi nezákonným a nicotným rozhodnutím platí, že *nezákonné rozhodnutí* existuje, je právně závazné, vynutitelné a vychází se z presumpce jeho správnosti, dokud není zrušeno. Proti němu lze brojit opravnými či dozorčími prostředky, avšak pokud tyto nejsou včas a řádně uplatněny, zůstává nezákonné rozhodnutí objektivně existující a nelze ho již odstranit. Naproti tomu se na *nicotné rozhodnutí* vždy hledí jako na neexistující, zdánlivé, nezakládající žádné právní následky, a proto nemusí být respektováno a veřejnou mocí dokonce ani nesmí být vynucováno. Nicotnost nelze zhojit uplynutím času a může tak k ní být přihlédnuto

kdykoliv z úřední povinnosti. Rozhodnutí je nicotné, trpí-li natolik intenzivními vadami, že jej vůbec za rozhodnutí nelze považovat. Příkladem takových vad je absolutní nedostatek pravomoci, absolutní nepřislušnost rozhodujícího správního orgánu, zásadní nedostatky projevu vůle vykonavatele veřejné správy (absolutní nedostatek formy, neurčitost, nesmyslnost), požadavek plnění, které je trestné nebo absolutně nemožné, uložení povinnosti nebo založení práva něčemu, co v právním smyslu vůbec neexistuje, či nedostatek právního podkladu k vydání rozhodnutí. Přestože závazné stanovisko není rozhodnutím podle § 67 správního řádu ani § 65 s. ř. s., vady, které mají za následek nicotnost rozhodnutí, působí stejný následek i ve vztahu k němu. S takovýmto závazným stanoviskem nejsou spojeny žádné právní účinky (viz např. recentní rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2025, č. j. 4 As 211/2024-39, body 14 a 15). Řízení o přezkumu závazného stanoviska ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu nemá účastníky (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 3. 2021, č. j. 5 As 168/2018-107, č. 4201/2021 Sb. NSS, nebo recentní rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 9. 2025, č. j. 3 As 93/2024-41, bod 32).

43. Potvrzující výrok Přezkumného stanoviska neodpovídá výrokovým možnostem stanoveným v § 97 a § 149 odst. 8 správního řádu. Soud však nedospěl k závěru, že by tato vada způsobila jeho nicotnost. Přezkumné stanovisko bylo totiž vydáno věcně příslušným orgánem, není vnitřně rozporné, ani právně či fakticky neuskutečnitelné, ani nevykazuje vady, pro něž by ho nebylo možno považovat za závazné stanovisko.
44. Jelikož soud neshledal Přezkumné stanovisko nicotným a procesní vady při jeho přijetí, včetně jeho výroku, žalobkyně v žalobě nenamítala, nezabýval se s ohledem na dispoziční zásadu stanovenou v § 75 odst. 1 s. ř. s. případně existující vadou jeho výroku.
45. Soud proto posuzoval i u Přezkumného stanoviska, zda jeho odůvodnění nezhojilo vadu nepřezkoumatelnosti Závazného stanoviska ve spojení s Potvrzujícím stanoviskem. Nadřízený dotčený orgán v Přezkumném stanovisku sice konstatoval, že souhlasí s vydáním negativního závazného stanoviska ke Stavbě pro rozpor s územním plánem, ale přezkoumatelné důvody tohoto závěru nedoplnil. Nadřízený dotčený orgán uvedl, že *do jeho kompetence nespadá interpretovat a posuzovat záměr z hlediska podlažnosti podle Normy, a proto požádal stavební úřad o součinnost, který mu následně sdělil, že nejnižší podlaží Stavby podle Normy není podzemním podlažím. „Na základě výše uvedeného nadřízený orgán usoudil, že dodatečné povolení stavby rodinného domu na pozemku parc. č. Xa v katastrálním území X nesplňuje podmínku prostorového uspořádání, čímž není v souladu s platným územním plánem Domažlice.“* (viz str. 3 a 4 Přezkumného stanoviska). Nadřízený dotčený orgán tedy ani v Přezkumném stanovisku neuvedl žádná skutková zjištění a jejich právní hodnocení, která by se vztahovala k jedinému rozhodnému závěru, a to zda převažující část podlahy nejnižšího podlaží je či není níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu Stavby.
46. Soud shrnuje, že závazná stanoviska ani ve svém celku přezkoumatelně neodůvodňují své závěry, pokud jde o rozpor Stavby s územním plánem. Neobsahují totiž žádná skutková zjištění, tudíž ani skutkové závěry, které by byly s to odůvodnit tam obsažené právní závěry. V soudním přezkumu tedy vzhledem k žalobním námitkám závazná stanoviska v části závěru o rozporu Stavby s územním plánem neobstála. Posoudil-li soud závazná stanoviska v této části jako nepřezkoumatelná, musel vyhodnotit jako nepřezkoumatelné i napadené rozhodnutí v části závěru o rozporu Stavby s územním plánem, opřené výlučně o závazná stanoviska. První žalobní bod byl důvodný.

47. K námitkám žalobkyně na str. 8 žaloby se dodává, že polemika žalobkyně s výkladem Normy mívá odůvodnění závazných stanovisek. Pokud jde o žalobní námitky ve vztahu k terénu, akcentuje soud, že podle Normy je relevantní pouze *přilehlý upravený terén*. Je pravdou, že správní orgány na str. 2 Závazného stanoviska a na str. 6 napadeného rozhodnutí označily úpravy terénu za účelové. Soud přisvědčuje žalobkyni, že tento závěr správní orgány přezkoumatelně neodůvodnily konkrétními skutkovými zjištěními a z nich odvozenými právními závěry. Navíc jejich závěry nebyly ani zcela srozumitelné, protože žalovaný v napadeném rozhodnutí zmínil účelové navýšení terénu (z konstrukce celé věty přitom vyplývalo, že tím míní terén upravený), naproti tomu dotčený orgán územního plánování zmínil účelovost *navržené* úpravy terénu. Soud nicméně nesouhlasí s interpretací žalobkyně, že by žalovaný na závěru o účelovém navýšení terénu postavil napadené rozhodnutí. O žádný nosný důvod napadeného rozhodnutí, jak je zřejmé z jeho obsahu, by bylo jeho odůvodnění v základu nepřezkoumatelné, nešlo.
48. Soud souhlasí s žalobkyní, že k určení, zda je Stavba přípustná z hlediska souladu s územním plánem, je podle § 96b odst. 3 věty první stavebního zákona příslušný výlučně orgán územního plánování. Proto pouze tento dotčený orgán byl příslušný vyhodnotit podlažnost Stavby, jelikož se jednalo o prostorový limit zástavby stanovený územním plánem. Tento dotčený orgán samozřejmě může spolupracovat s jinými správními orgány v souladu s § 8 odst. 2 správního řádu a přihlížet k jejich stanoviskům. Nicméně stále platí, že sám musí učinit skutkové a právní závěry nutné pro své závazné stanovisko a své závěry musí v závazném stanovisku přezkoumatelně odůvodnit. Jinými slovy, procesní vadou mající potenciál ohrozit zákonnost závazného stanoviska nemůže být sám o sobě postup dotčeného orgánu, který požádá o součinnost jiný správní orgán. Dotčený orgán však musí do svého závazného stanoviska převzít skutkové a právní závěry takového jiného správního orgánu, chce-li se s nimi ztotožnit, a v odůvodnění svého závazného stanoviska je řádně odůvodnit.
49. Soud přitakává žalobkyni i v tom, že je bez významu, že žalovaný na str. 5 až 7 napadeného rozhodnutí vyložil, proč podle něj nejnižší podlaží Stavby není podzemním podlažím, jelikož tuto otázku směl posoudit výlučně dotčený orgán územního plánování. K posouzení této otázky neměl žalovaný působnost (srov. § 10 správního řádu). Proto soud k závěrům žalovaného k podlažnosti Stavby, učiněným bez opory v závazných stanoviscích, nepřihlížel a věcnými námitkami žalobkyně proti nim se nezabýval.

Rozdíl mezi Stavbou a stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem

50. Žalobkyně na str. 8 a 9 žaloby zkopírovala část svého podnětu k přezkumu Závazného stanoviska a označila tuto pasáž textu za žalobní tvrzení. Zde žalobkyně uvedla, že orgán územního plánování se směl ve svém závazném stanovisku vyjádřit jen k tématům vymezeným v § 96b odst. 3 stavebního zákona ve vztahu ke Stavbě. Orgán územního plánování tyto své pravomoci opakovaně překročil, neboť se vyjadřoval ke stavebnímu záměru povolenému Společným souhlasem, posuzoval splnění vytvoření minimálního počtu parkovacích a odstavných stání podle normových požadavků a vyjadřoval se k domnělému zasahování do vlastnického práva (str. 2 a 3 odůvodnění Závazného stanoviska). Orgán územního plánování podle žalobkyně na základě tohoto posouzení následně i rozhodoval, tudíž je namístě důvodně pochybovat o správnosti jeho závěrů k těmto tématům, která měla být řešena stavebním úřadem.
51. Žalobkyně v žalobě namítla, že se s těmito námitkami správní orgány vůbec nevypořádaly.

52. Žalobní námitka nebyla důvodná. Předmětem řízení, které vyústilo ve vydání napadeného rozhodnutí, byla žádost žalobkyně o dodatečné povolení Stavby. Případně existující podnět žalobkyně k zahájení přezkumného řízení ve vztahu k Závaznému stanovisku tento předmět řízení měl. Námitky žalobkyně v podnětu k přezkumu nemohl vypořádat ani stavební úřad ani dotčený orgán územního plánování již jen proto, že prvoinstanční rozhodnutí i Potvrzující stanovisko byly vydány před podáním podnětu. Žalovaný nemusel námitky žalobkyně uvedené v podnětu k přezkumu v napadeném rozhodnutí vypořádávat, protože mu tyto námitky žalobkyně nesdělila jako odvolací námitky (srov. § 89 odst. 2 správního řádu). Žalobkyně sice dne 1. 7. 2024 žalovanému podnět doručila, avšak jen jako přílohu svého návrhu na přerušení řízení ze dne 1. 7. 2024. Vady případného vypořádání podnětové argumentace v Přezkumném stanovisku nemohly způsobit nezákonnost napadeného rozhodnutí vzhledem k popsánému charakteru podání žalobkyně. Podnět k provedení přezkumného řízení není návrhem na zahájení řízení (§ 94 odst. 1 poslední věta správního řádu).
53. K dalším námitkám žalobkyně uvádí soud, že je-li v souladu s § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona zjištěn rozpor mezi provedenou stavbou a rozhodnutím nebo opatřením vyžadovaným stavebním zákonem, pak pro závazná stanoviska i rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení takové provedené stavby nemá význam, zda a jaký stavební záměr byl v minulosti povolen. Rozdíly mezi Stavbou a stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem nemohou ovlivňovat odborné závěry závazného stanoviska týkající se souladu Stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Závěry o rozdílech mezi Stavbou a stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem však mohou podporovat jednak nutnost vydání závazných stanovisek ke Stavbě a jednak předmět řízení o dodatečném povolení Stavby. Soud nesdílí interpretaci žalobkyně, že z odůvodnění Přezkumného stanoviska *implicitně vyplývá, že označit Stavbu za nepřípustnou bylo do jisté míry motivováno skutečností, že se žalobkyně při realizaci Stavby podstatně odchýlila od stavby původně povolené*, a žalobkyně toto nijak nedoložila. Případné závěry o rozdílech mezi Stavbou a stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem nebyly rozhodně nosným důvodem napadeného rozhodnutí, potažmo závazných stanovisek (jimiž byl rozpor Stavby s územním plánem i cíli a úkoly územního plánování), tudíž i případná nepřezkoumatelnost nebo nesprávnost těchto jejich závěrů nemohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Totéž lze uvést i k žalobkyní tvrzenému zjištění orgánu územního plánování o zásazích *do vlastnického práva třetích osob*. Ani tyto námitky tedy nebyly důvodné.
54. Druhý žalobní bod nebyl důvodný.

Přiměřenost výšky a objemu Stavby

55. Žalobkyně na str. 10 až 12 žaloby zkopírovala část svého podnětu k přezkumu Závazného stanoviska a označila tuto pasáž textu za žalobní tvrzení. Zde žalobkyně uvedla, že posouzení souladu Stavby s architektonickými, urbanistickými a estetickými hodnotami v Závazném stanovisku je nesprávné a nezákonné. Orgán územního plánování konfrontoval Stavbu se stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem, ač bylo jeho úkolem posuzovat jen Stavbu. Ke Stavbě přitom orgán územního plánování uvedl pouze to, že objemově ani výškově nerespektuje původní svažité terén a tím narušuje harmonické měřítko lokality, hrubě narušuje ráz okolní nově vznikající zástavby a sousední rodinný dům na pozemku parc. č. Xc v k. ú. X převyšuje o více než 3 m. Stavba měla být totiž komplexně porovnána se stavbami nacházejícími se v předmětné lokalitě (v

předmětném území), nikoli jen s jednou vybranou stavbou. Stavba neměla být konfrontována jen se zástavbou nacházející se v zastavitelné ploše Z7, nýbrž pro zachování harmonického měřítka s celou zástavbou, tedy i se zástavbou na druhé straně ulice. Žalobkyně přitom poukázala na rodinný dům na pozemku parc. č. st. Xd, resp. na pozemku parc. č. Xe v k. ú. X, realizovaný ve stejné ulici jako Stavba. Závěry orgánu územního plánování ve vztahu k narušení rázu lokality a jejímu harmonickému měřítku jsou podle žalobkyně neodůvodněné, jelikož rodinný dům a většina ostatních domů v ulici jsou objemem a výškou srovnatelné se Stavbou.

56. Žalobkyně v žalobě namítla, že se s těmito jejími námitkami uplatněnými v podnětu k přezkumu Závazného stanoviska správní orgány vůbec nevypořádaly. Žalobní námitka nebyla důvodná z důvodu uvedeného v bodě 52 tohoto rozsudku.
57. Žalobní námitka, že Stavba nedoznala takových změn, které by mohly mít vliv na negativní zásah do urbanisticko-architektonických hodnot předmětné lokality, nebyla důvodná. Jak bylo vysvětleno výše v bodě 53 tohoto rozsudku a čeho se sama žalobkyně např. na str. 10 žaloby domáhala, rozdíly mezi Stavbou a stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem byly pro důvody napadeného rozhodnutí právně bezvýznamné. Nebylo tedy zapotřebí hodnotit, zda *Stavba doznala* či *nedoznala* změn, a cokoli z toho dovozovat.
58. Dále žalobkyně namítla, že dotčené orgány přezkoumatelně neodůvodnily svůj závěr o rozporu Stavby s urbanisticko-architektonickými hodnotami, jelikož tyto hodnoty nedefinovaly a nevztáhly je ke Stavbě. Konstatování, že je Stavba vyšší než ostatní stavby a objemově ani tvarově není s lokalitou v souladu, není podle žalobkyně přezkoumatelné.
59. Soud připomíná, že orgán územního plánování musí v závazném stanovisku mj. určit, zda je záměr přípustný z hlediska uplatňování úkolů územního plánování. Podle § 19 odst. 1 písm. d), e) a i) stavebního zákona je úkolem územního plánování mj. stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, dále stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, a stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. § 19a stavebního zákona stanoví, že charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.
60. Na str. 3 Závazného stanoviska dotčený orgán územního plánování dospěl k závěru, že Stavba je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Část odůvodnění je opřena o změny (rozdíly) mezi Stavbou a stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem. Takové odůvodnění nemůže obstát, protože, jak bylo výše vysvětleno v bodě 53 tohoto rozsudku, původní stavební záměr povolený Společným souhlasem nebyl pro věcné posouzení dotčených orgánů relevantní. Zbytek argumentace Závazného stanoviska spočívá v celkové objemu (2 555,64 m³) a výšce (9,3 m) Stavby, z nichž dotčený orgán dovodil závěr o hrubém narušení rázu okolní nově vznikající zástavby. Dotčený orgán dále poukázal na to, že (i) pohled z ulice Vrbová a z veřejně přístupné louky, užívané k rekreaci, osvědčuje, že celkový objem i výška Stavby nerespektují svažitost terénu a narušují tím harmonické

měřítko lokality, a (ii) stavba je umístěna téměř v nejnížší partii svažitého pozemku a výrazně převyšuje stávající rodinný dům na pozemku č. Xc o více než 3 metry.

61. Nadřízený dotčený orgán v Potvrzujícím stanovisku konstatoval: „*V napadeném závazném stanovisku ÚÚP (...) dospěl k názoru nesouladu dodatečného povolení stavby z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. (...) Nesoulad záměru dodatečného povolení stavby ÚÚP vyhodnotil také s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.*“ Toto je jediným zdůvodněním závěru nadřízeného dotčeného orgánu, že shledal Závazné stanovisko zákonným a věcně správným (viz str. 3 Potvrzujícího stanoviska).
62. Na str. 3, 5 a 6 Přezkumného stanoviska je uvedeno, že Stavba byla vyhodnocena dle stavebního zákona v rozporu s cíli a úkoly územního plánování pro rozpor s prostorovým uspořádáním, urbanistickými, architektonickými a estetickými hodnotami v území, zejména z důvodu objemových a výškových parametrů Stavby, které převyšují poměry v lokalitě. Mezi cíle územního plánování patří vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, což bylo splněno samotným vymezením zastavitelné plochy Z7 a stanovením podmínek prostorového uspořádání a využití území v územním plánu. Úkolem orgánů územního plánování není pouze vyhodnocovat soulad Stavby se stanovenou koncepcí hodnot území a podmínek obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, ale také stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, dále stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, stanovovat podmínky pro rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. V Závazném stanovisku bylo poukazováno na nesoulad Stavby s urbanistickými, architektonickými a estetickými hodnotami mj. z veřejně přístupného prostoru, který je využíván ke každodenní, krátkodobé rekreaci obyvateli města, též na výškový nesoulad Stavby v dané lokalitě. V důsledku celkového pohledu a konceptu lokality Stavba nezapadá výškovým, ale ani objemovým a tvarovým provedením do dotčené lokality. Rodinný dům na protější straně ulice na pozemku parc. č. st. Xd není součástí zastavitelné plochy Z7, ale zastavěného území, neplatí pro ni proto výšková regulace staveb 1,5 NP jako pro lokalitu zastavitelné plochy Z7. Pomocí nástrojů územního plánování je nutno vytvářet podmínky ve výškové návaznosti staveb na terénní rozpoložení lokality, tedy vzhledem ke svažitosti terénu a celkovému charakteru a rázu lokality.
63. Soud shrnuje, že dotčené orgány odůvodnily závěr o rozporu Stavby s úkoly územního plánování tím, že objem Stavby (2 555,64 m³) a výška Stavby (9,3 m) hrubě narušují ráz okolní nově vznikající zástavby a nerespektují svažitost terénu a harmonické měřítko a ráz lokality. Svůj závěr opřely o pohled z ulice Vrbová a z veřejně přístupné louky, kdy Stavba v nejnížší části svažitého pozemku výrazně převyšuje rodinný dům na pozemku č. Xc o více než 3 metry.
64. Žalobní námitka nepřezkoumatelnosti závěru o rozporu Stavby s architektonicko-estetickými hodnotami byla důvodná. Třetí žalobní bod byl v této části důvodný. Závazná stanoviska neučinila žádné skutkové závěry k měřítku a rázu lokality, které by mohly následně porovnat s parametry Stavby. Závěry o svažitosti terénu, měřítku a rázu lokality i pohledy nebyly ani konkrétní ani odůvodněné. Dotčené orgány sice učinily dostatečný (přezkoumatelný) skutkový závěr o objemu a výšce Stavby, ale obdobné závěry neučinily k okolní zástavbě tak, aby je mohly porovnat. Dotčené orgány měly Stavbu porovnávat

s dosavadní zástavbou v lokalitě a s průběhem terénu v lokalitě, měly je popsat a osvědčit buď dokumentací nebo fotografiemi. Jinak jejich závěr o charakteru lokality nelze pro nedostatek důvodů závazných stanovisek přezkoumat.

65. Soud shrnuje, že závazná stanoviska ani ve svém celku přezkoumatelně neodůvodňují své závěry o měřítku a rázu lokality, které mají být v rozporu se Stavbou. Závazná stanoviska neobsahují žádná skutková zjištění, tudíž ani skutkové závěry, které by byly s to odůvodnit tam obsažené právní závěry. V soudním přezkumu tedy vzhledem k žalobním námitkám závazná stanoviska, v části závěru o rozporu Stavby s cíli a úkoly územního plánování, neobstála. Posoudil-li soud závazná stanoviska v této části jako nepřezkoumatelná, musel vyhodnotit jako nepřezkoumatelné v této části i napadené rozhodnutí, opřené výlučně o závazná stanoviska.

Odlišná rozhodnutí o stejných stavebních záměrech žalobkyně

66. Žalobkyně na str. 13 až 15 žaloby zkopírovala část svého podnětu k přezkumu Závazného stanoviska a označila tuto pasáž textu za žalobní tvrzení. Zde žalobkyně uvedla, že v řízení o Společném souhlasu bylo Městským úřadem Domažlice vydáno koordinované závazné stanovisko ze dne 9. 4. 2020, č. j. MeDO-5482/2020-Vac (dále jen „*Koordinované stanovisko*“), jehož součástí bylo i závazné stanovisko orgánu územního plánování. V Koordinovaném stanovisku byl výkres č. 110 projektové dokumentace č. 1179/2019 z 10/2019 posouzen tak, že podlaží, ve kterém se bude nacházet technické zázemí, je podlažím podzemním, a byl shledán soulad s územně plánovací dokumentací. Vzhledem k projektové dokumentaci k dodatečnému povolení Stavby, kde žalobkyně do podstaty podzemního podlaží nezasahovala, je zřejmé, že orgán územního plánování postupoval při posouzení existence podzemního podlaží nelogicky rozdílně v řízení o Společném souhlasu a v řízení o dodatečném povolení Stavby. Podzemní podlaží nedoznalo žádných podstatných změn, které by mohly mít vliv na označení tohoto podlaží jakožto podzemního. Podstatnější změnou je pouze rozšíření plochy podzemního podlaží, které vedlo k vybudování oken ve zdech Stavby, což je z hlediska Normy irelevantní. Žalobkyně legitimně očekávala, že v obdobných případech (ve skutkově zcela shodných případech) bude dle § 2 odst. 4 správního řádu orgán územního plánování rozhodovat obdobně. Popsaným postupem orgánu územního plánování bylo zasaženo do závazné zavedené správní praxe, kdy účastník řízení důvodně očekává, že stejné věci budou posuzovány v obdobných případech identicky (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 6 Ads 88/2006-132).
67. Žalobkyně tvrdila, že se s těmito námitkami správní orgány vůbec nevypořádaly. Žalobní námitka nebyla důvodná z důvodu uvedeného v bodě 52 tohoto rozsudku.
68. Žalobkyně dále namítla, že bylo zasaženo do jejího legitimního očekávání, protože orgán územního plánování v předcházejícím řízení v Koordinovaném stanovisku označil stavební záměr za přípustný, ale následně označil Stavbu bez zásadních změn stavebního záměru v Závazném stanovisku za nesouladnou s územním plánem vzhledem k závěru o charakteru podzemního podlaží Stavby. Orgán územního plánování nesměl radikálně změnit svůj právní názor v řízení o dodatečném povolení Stavby bez řádného odůvodnění.
69. Podle § 2 odst. 4 správního řádu platí, že správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona platí, že dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených

skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

70. V Závazném stanovisku uvedl dotčený orgán územního plánování na str. 3, že Stavba doznala oproti stavebnímu záměru povolenému Společným souhlasem velmi výrazných změn. Tento závěr byl odůvodněn konkrétními údaji o ploše Stavby větší o cca 30 % (220 m² ku 169,6 m²), o obestavěném prostoru Stavby větším o téměř 50 % (2 555,64 m³ ku 1 729,9 m³) a o výšce Stavby vyšší o cca 1,4 m.
71. Aniž by se soud musel seznamovat s Koordinovaným stanoviskem, projektovou dokumentací Společného souhlasu a nynější projektovou dokumentací v řízení o dodatečném povolení Stavby, lze učinit závěr o nedůvodnosti žalobní námitky.
72. Zaprvé, dotčený orgán v Závazném stanovisku uvedl konkrétní údaje o odchylkách Stavby od stavebního záměru povoleného Společným souhlasem. Žalobkyně proti takto konkrétně popsaným odchylkám nijak konkrétně nebrojila. Naprosto obecné tvrzení žalobkyně, že Stavba nevykazuje žádné zásadní změny, není s to (přezkoumatelně) posouzení dotčeného orgánu zdůvodněné konkrétními údaji zpochybnit. Nezpochybnila-li žalobkyně tyto konkrétní údaje o rozdílech, neměl soud důvod je prověřovat a mohl převzít závěr dotčeného orgánu, že byl posuzován jiný objekt než v řízení o Společném souhlasu. Proto nelze dotčenému orgánu vytýkat, že nevysvětloval, proč dospěl k jinému závěru než v Koordinovaném stanovisku.
73. Zadruhé, závěr o nepodstatných odchylkách od ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace je podle § 118 odst. 7 stavebního zákona vyloučen mj. v případě, kdy se změnil půdorysný nebo výškový rozsah stavby či vzhled stavby. Sama žalobkyně podala žádost o dodatečné povolení Stavby, ač jí byl udělen Společný souhlas. Žalobkyně svým postupem potvrdila, že Stavba není stavebním záměrem povoleným Společným souhlasem s nepodstatnými odchylkami.
74. Jelikož žalobkyně neprokázala, že by Stavba a stavební záměr povolený Společným souhlasem představovaly shodné stavební záměry, nemohla se dovolávat shodného posouzení. Dotčené orgány posuzovaly odlišné stavební záměry (nikoli shodné nebo podobné podle § 2 odst. 4 správního řádu *a contrario*). Čtvrtý žalobní bod byl proto nedůvodný.

Posuzování jiných stavebních záměrů v lokalitě

75. Žalobkyně na str. 16 až 18 žaloby zkopírovala část svého podnětu k přezkumu Závazného stanoviska a označila tuto pasáž textu za žalobní tvrzení. Zde žalobkyně odkázala na pět koordinovaných závazných stanovisek Městského úřadu Domažlice vydaných od 24. 1. 2019 do 17. 9. 2020 pro stavební záměry v dané lokalitě. V těchto případech podle žalobkyně orgán územního plánování stavební záměry v předmětné lokalitě neposuzoval vzhledem k zajištění minimálního počtu parkovacích a odstavných stání, ani ke splnění podmínky definice podzemního podlaží, ani k souladu s urbanisticko-architektonickými a estetickými hodnotami, harmonickým měřítkem lokality, ani je porovnával s výškovou hladinou převládající zástavby, ani nedefinoval urbanisticko-architektonické hodnoty a harmonické měřítko lokality. Pokud takto orgán územního plánování nečinil u stavebních záměrů realizovaných v předmětné lokalitě, měl postupovat stejně i u žalobkyně. Proto

neexistuje žádný průměr, měřítko či komparativní výchozí bod, se kterým by bylo možné Stavbu porovnat, a orgán územního plánování rozhodl ve stejných případech odlišně a porušil závaznou zavedenou správní praxi. Ani u rodinného domu na pozemku parc. č. Xe v k. ú. D., který je svým objemem, výškou a celkovou koncepcí jedním z nejdominantnějších v předmětné lokalitě, se orgán územního plánování nevěnoval jeho posouzení s převládající výškovou hladinou v předmětné lokalitě, jeho vlivu na urbanisticko-architektonické hodnoty lokality a harmonické měřítko lokality. Rodinný dům na pozemku č. parc. č. Xf v k. ú. D. nebyl de facto orgánem územního plánování vůbec posuzován, natož konfrontován s urbanisticko-architektonickými hodnotami anebo s harmonickým měřítkem lokality.

76. Žalobkyně tvrdila, že se s těmito námitkami správní orgány vůbec nevypořádaly. Žalobní námitka nebyla důvodná z důvodu uvedeného v bodě 52 tohoto rozsudku.
77. Žalobkyně dále uvedla, že orgán územního plánování zavedl správní praxi, že neposuzuje stavební záměry v lokalitě z hlediska urbanisticko-architektonických hodnot a harmonického měřítka lokality. Tuto zavedenou správní praxi však dotčený orgán neaplikoval a u žalobkyně postupoval přísněji.
78. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2010, č. j. 2 Ans 1/2009-71, č. 2114/2010 Sb. NSS, platí, že podle principu tzv. ustálené správní praxe se může účastník řízení před správním orgánem dovolávat obdobného zacházení jako v předchozích srovnatelných případech tehdy, byl-li tento postup správního orgánu v souladu se zákonem. Za situace, kdy zákon či předpis jej provádějící výslovně neupravují konkrétní postup správních orgánů, k němuž jsou tyto orgány na základě zákona zmocněny, není v rozporu se zákonem, aplikují-li kontinuálně v souladu s interními předpisy určitou správní praxi. Správní praxe zakládající legitimní očekávání je ustálená, jednotná a dlouhodobá činnost (příp. i nečinnost) orgánů veřejné správy, která opakovaně potvrzuje určitý výklad a použití právních předpisů. Jen taková správní praxe je doplněním psaného práva a je způsobilá modifikovat pravidla obsažená v právní normě.
79. Nezákonná správní praxe legitimní očekávání nezakládá. Účastník řízení se před správním orgánem může dovolávat obdobného zacházení jako v předchozích srovnatelných případech jen tehdy, byl-li tento předchozí postup správního orgánu v souladu se zákonem. To znamená, že se nemůže domáhat, aby správní orgán nadále dodržoval svoji předchozí nezákonnou správní praxi, i když nebyla relevantně napadena či jinými mechanismy uvedena do souladu se zákonem, ale může se domáhat pouze, aby správní orgán dodržoval takovou správní praxi, která se pohybuje v mezích prostoru pro uvážení, jenž je mu zákonem dán. Účastník nemůže tedy legitimně očekávat, že by v případě, že stavební úřad u jiných nemovitostí v rozporu se zákonem povolil stavbu na území, kde to zákon zakazuje, dosáhl vyhovění své žádosti bez toho, že by prokázal splnění zákonných podmínek (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2022, č. j. 2 As 264/2020-37, bod 29).
80. Dobrá víra nemůže sloužit k popření jasného textu zákona. Jde o korektiv takové nespravedlnosti, kterou by nebylo možné řešit a vyřešit běžnými procesními postupy. Ani zájem na ochraně práv nabytých v dobré víře proto nemůže zhojit či vyvážit nezákonnost postupu správních orgánů. Aprobace takového postupu soudem by v podstatě znamenala rezignaci na úlohu správního soudnictví jako jedné z hlavních záruk zákonnosti výkonu veřejné správy. Legitimní očekávání na straně adresátů veřejné správy mohou zpravidla založit pouze jednání a postupy, které jsou v souladu se zákonem a v jeho mezích a nikoli

v rozporu se zákonem. Zcela výjimečně může být do určité míry přiznána soudní ochrana i očekávání adresáta veřejné správy, které je založeno jednáním *ultra vires*, jde-li např. o dlouhodobou a dosud nikým a nijak nezpochybňovanou správní praxi nebo akty, které se zřetelně neprotiví ustanovení zákona nebo soudní judikatuře a které nebyly vyvolány, vydány nebo udržovány korupcí nebo jiným trestným nebo nepoctivým jednáním úředních osob či na základě nepravdivých, nesprávných či neúplných údajů. Zároveň musí být dána absence konkurujícího závažného veřejného zájmu. Institut dobré víry je natolik specifický, že by se měl aplikovat pouze ve zcela výjimečných případech a v omezené míře. Zásada *neznalost práva neomlouvá* totiž neplatí pouze pro správní orgány, ale též pro adresáty veřejné správy. Ne každé selhání či nesprávné právní posouzení správního orgánu tak může v adresátovi veřejné správy vyvolat dobrou víru. Jestliže jsou například adresátovi veřejné správy z předchozích aktů správního orgánu jemu adresovaných známy určité právní závěry, od kterých se bez odůvodnění či změny podstatných okolností zcela liší právní závěry jím dovolávaného aktu, tak se adresát veřejné správy nemůže dovolávat své dobré víry. Dobrá víra by totiž obecně měla být založena na základě nevědomosti adresáta aktů veřejné správy, který vzhledem k okolnostem věci nevěděl a nemohl vědět o nesprávnosti takového aktu. (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 3. 2024, č. j. 8 As 33/2023-40, body 18 a 19).

81. V recentním rozsudku ze dne 19. 6. 2025, č. j. 7 As 250/2024-38, bod 25, Nejvyšší správní soud znovu akcentoval, že legitimní očekávání na straně adresátů veřejné správy mohou zpravidla založit pouze jednání a postupy, které jsou v souladu se zákonem a v jeho mezích. „*Jinými slovy, nezákonná správní praxe legitimní očekávání založit nemůže (...)*.“
82. Žalobní námitky nebyly důvodné. Žalobkyně v řízení před žalovaným a stavebním úřadem námitku rozporu s ustálenou správní praxí neuplatnila. Správní orgány tudíž nemohly pochybit, pokud se pěti konkrétními koordinovanými závaznými stanovisky, které žalobkyně označila v žalobě, v souvislosti s ustálenou správní praxí nezabývaly (srov. § 89 odst. 2 správního řádu).
83. Buď žalobkyně o tvrzené odlišné správní praxi v době správního řízení věděla a z důvodu vlastní zvolené procesní strategie ji nenamítla, nebo o ní nevěděla a žádné legitimní očekávání jí v době správního řízení nesvědčilo.
84. Žalobkyně v žalobě tvrdila, že v pěti koordinovaných stanoviscích dotčený prvoinstanční orgán územního plánování nedefinoval urbanisticko-architektonické hodnoty ani harmonické měřítko dané lokality a tam posuzované stavební záměry těmito parametry vůbec nehodnotil. Žalobkyně z toho dovozovala takovou (závaznou) ustálenou praxi prvoinstančního orgánu územního plánování.
85. Soud připomíná, že v závazném stanovisku orgán územního plánování má mj. určit, zda je záměr přípustný z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (viz § 96b odst. 3 stavebního zákona). Cíle a úkoly územního plánování jsou vymezeny v § 18 a § 19 stavebního zákona a zahrnují velký počet různých hodnot od udržitelného rozvoje území, přírodních, kulturních a civilizačních hodnoty území, krajiny, hospodárného využívání zastavěného území přes přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu až po urbanistické, architektonické a estetické požadavky, harmonii umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a náhlých hospodářských změn, obnovu a rozvoj sídelní struktury, kvalitní bydlení, zajištění civilní ochrany a využívání přírodních

zdrojů. Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb (viz § 19a stavebního zákona). Pokud je zjevné, že záměr s tou kterou hodnotou nemůže kolidovat, dotčený orgán územního plánování není povinen v závazném stanovisku vypisovat jmenovitě každou hodnotu z § 18 a § 19 a uvádět k ní, že je s ní záměr v souladu, ledaže se posouzení určité hodnoty domáhá účastník řízení. Vyžadování jiného postupu by bylo projevem přepjatého formalismu. Z toho vyplývá, že i kdyby orgán územního plánování v jiných závazných stanoviscích výslovně neuvedl, že zjistil soulad záměru s urbanisticko-architektonickými hodnotami a harmonickým měřítkem lokality, neznamená to, že se tím nezabýval, resp. že by záměrně rozpor záměrů s předmětnými hodnotami přehlížel. Z žalobních tvrzení tak nelze dovodit žalobkyní tvrzenou ustálenou správní praxi.

86. Nadto, i kdyby v případě jiných záměrů orgán územního plánování posouzení záměru s urbanisticko-architektonickými hodnotami a harmonickým měřítkem lokality opomněl a svou zákonnou povinnost zanedbal, nemohlo to založit legitimní očekávání žalobkyně, že i u ní bude orgán územního plánování postupovat stejně. Ustálenou správní praxi může totiž, jak stanovila výše uvedená judikatura, založit jen postup správního orgánu, který (i) se týká otázky, již zákon ani prováděcí předpis výslovně neupravují a (ii) je v souladu se zákonem. Tyto podmínky v daném případě splněny nebyly. Žalobkyně se domáhá neaplikace správních postupů, které jsou výslovně upraveny ve stavebním zákoně (povinnost posuzovat záměr mj. z hlediska souladu záměru s urbanistickými, architektonickými a estetickými hodnotami lokality) a domáhá se uplatnění správní praxe, která je v rozporu se zákonem. Nezákonná správní praxe však legitimní očekávání založit nemůže.
87. Obiter dictum soud dodává, že podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vztahující se sice ke krajinnému rázu, avšak její východiska lze jistě obdobně využít pro *měřítko lokality*, platí, že jednotlivé stavby z minulosti narušující nevhodně krajinný ráz nejsou legitimním ospravedlněním pro další budoucí stavby, které by krajinný ráz rovněž narušovaly (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 8. 2025, č. j. 22 As 64/2025-179, bod 16).
88. Aniž by tedy soud přezkoumával obsah a relevanci pěti koordinovaných stanovisek, na něž odkazovala žalobkyně v žalobě, vyšel z žalobních tvrzení o jejich obsahu a uzavírá, že i kdyby v těchto stanoviscích prvoinstanční orgán územního plánování v rozporu se zákonem neposoudil tamní záměry z hlediska úkolů a cílů územního plánování, nezaložilo by to ustálenou, jednotnou a dlouhodobou správní praxi, již by se mohla žalobkyně důvodně dovolávat.
89. Pátý žalobní bod tak nebyl důvodný.

V.

Závěr

90. Listiny, které žalobkyně přiložila k žalobě (čl. 12 až 22 soudního spisu) jsou součástí správního spisu, jímž správní soudy dokazování neprovádějí, neboť nejde o důkazní prostředky a správní soud přezkoumává tyto dokumenty jako součást správního spisu (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-

117, č. 2383/2011 Sb. NSS, nebo bod 29 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2022, č. j. 10 Afs 281/2020-70).

91. Soud pro nadbytečnost neprovedl k důkazu nájemní smlouvu předloženou osobou zúčastněnou na řízení jako přílohu jejího podání ze dne 16. 12. 2024 (čl. 57 až 59 soudního spisu). Osoba zúčastněná uvedla, že smlouva má prokázat pronájem pozemku za účelem dokončení stavby rodinného domu. Tato skutečnost nemohla mít vliv na posouzení důvodnosti žaloby žalobkyně.
92. V souladu s § 309 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. přezkoumal soud všechny přípustné žalobní body.
93. Závazná stanoviska byla opřena o dva důvody – rozpor Stavby s územním plánem a rozpor Stavby s cíli a úkoly územního plánování (viz shrnutí na str. 7 Přezkumného stanoviska nebo na str. 3 Potvrzujícího stanoviska a str. 3 Závazného stanoviska). Soud shledal oba důvody nepřezkoumatelně odůvodněné (viz body 46 a 65 tohoto rozsudku). Jelikož byla závazná stanoviska ve vztahu k oběma svým důvodům nepřezkoumatelná, bylo nepřezkoumatelným napadené rozhodnutí, jelikož jeho jediným rozhodovacím důvodem byly závěry závazných stanovisek. To představovalo důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí podle § 78 odst. 1 s. ř. s. S ohledem na zrušení napadeného rozhodnutí soud současně vyslovil, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Správní orgán je v dalším řízení vázán právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
94. Jelikož soud zrušil napadené rozhodnutí z důvodu nezákonnosti podkladového závazného stanoviska podle § 75 odst. 2 s. ř. s., stal se tento podkladový úkon v důsledku vysloveného závazného právního názoru soudu nadále právně neúčinný, byť nedošlo k jeho formálnímu zrušení (srov. právní věta rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2017, č. j. 9 As 269/2016-44, č. 3680/2018 Sb. NSS). Dotčený orgán územního plánování musí v závazném stanovisku uvést konkrétní skutková zjištění k rozhodným otázkám (budou-li i v době jeho rozhodování vzhledem k územně plánovací dokumentaci a technickým normám relevantní), (i) zda převažující část podlahy nejnižšího podlaží Stavby je níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu Stavby, (ii) a zda Stavba respektuje ráz a měřítko lokality. Tato skutková zjištění musí být opřena o obsah správních spisů (např. projektová dokumentace Stavby, příp. okolních staveb a terénu, fotografie zástavby a terénu apod.) tak, aby byla přezkoumatelná. Dotčený orgán musí tato svá skutková zjištění přezkoumatelně právně vyhodnotit a promítnout své posouzení do výroku závazného stanoviska. V tomto směru dotčený orgán nepomine, že nejen cíle a úkoly územního plánování, ale i územní plán limitují prostorové uspořádání Stavby respektem k okolní výškové hladině a charakteru zástavby.
95. Soud pro vyloučení všech pochybností zdůrazňuje, že nepředjímá budoucí odborné závěry dotčených orgánů územního plánování o (ne)souladu Stavby s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování. Tento rozsudek neobsahuje žádné závazné právní názory týkající se věcného posouzení těchto otázek. Důvodem zrušení napadeného rozhodnutí bylo právě a jen zjištění, že závěry dotčených orgánů, jimiž žalovaný odůvodnil napadené rozhodnutí, byly nepřezkoumatelně odůvodněny.
96. Vzhledem k důvodům tohoto rozsudku mohl soud zrušit napadené rozhodnutí bez nařízení jednání podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Navíc oba účastníci vyslovili výslovný

souhlas s rozhodnutím o věci samé bez jednání (žalovaný ve vyjádření k žalobě a žalobkyně v podání ze dne 15. 9. 2025).

VI.

Náklady řízení

97. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud výrokem II tohoto rozsudku podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nebyl v řízení úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Plně procesně úspěšné žalobkyni přiznal soud náhradu nákladů řízení ve výši, kterou uplatnila v podání ze dne 15. 9. 2025, tj. v celkové výši 11 228 Kč. Tato částka sestává z odměny advokáta ve výši 8 228 Kč, kterou tvoří odměna za 2 úkony právní služby po 3 100 Kč [převzetí a příprava zastoupení, sepsí žaloby dle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a), d) advokátního tarifu], 2 paušální částky jako náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu a 21 % DPH ze součtu těchto částek ve výši 1 428 Kč. Dále jde o zaplacený soudní poplatek za žalobu ve výši 3 000 Kč [položka 18 odst. 2 písm. a) přílohy k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích]. Náhradu nákladů řízení je žalovaný povinen zaplatit k rukám zástupce žalobkyně, a to ve lhůtě jednoho měsíce od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.). Lhůta k plnění nákladů řízení byla stanovena s přihlédnutím k možnostem žalovaného tuto platbu realizovat.
98. O náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení bylo rozhodnuto dle § 60 odst. 5 s. ř. s. Osoba zúčastněná na řízení nemá na náhradu nákladů řízení právo, protože jí soud neuložil žádnou povinnost. Osoba zúčastněná na řízení ani nenavrhovala přiznání práva na náhradu dalších nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 29. září 2025

Mgr. Jaroslav Škopek v.r.
předseda senátu