



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Jana Čížka a Mgr. Karla Černína, Ph.D., ve věci

žalobce: J. F.

zastoupený advokátem Mgr. Robinem Sedláčkem  
sídlem Bašty 413/2, Brno

proti  
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**  
sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1. CETIN a. s., IČO: 04084063  
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9
2. EG.D Holding, a. s., IČO: 28085400  
sídlem Lidická 1873/36, Brno
3. R. P.
4. J. Z.
5. J. Z.
6. G. Z.

7. J. Z.

8. M. Z.

9. M. M.

**o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 3. 2023, č. j. KUOK 33266/2023**

**takto:**

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osobám zúčastněným na řízení se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

**Odůvodnění:**

- 1. Rozhodnutím ze dne 8. 8. 2022, č. j. PVMU 116164/2022 61 (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“), rozhodl Magistrát města Prostějova (dále jen „stavební úřad“) podle § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“) na žádost stavebníka o umístění stavby označené *Novostavba bytového domu nároží ul. P. – D. v Prostějově včetně* na pozemcích p. č. 88/1, 432/1, 432/3, 208/1, 208/2, 209/1 a 209/13 v k. ú. D., obec Prostějov *přípojek* (dále jen „stavba“ nebo „záměr“).
- 2. Proti rozhodnutí o umístění stavby podal žalobce a další účastníci řízení odvolání. Žalovaný rozhodnutím ze dne 24. 3. 2023, č. j. KUOK 33266/2023 (dále jen „napadené rozhodnutí“), odvolání zamítl a rozhodnutí o umístění stavby potvrdil.
- 3. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení napadeného rozhodnutí.

*Žaloba*

- 4. Žalobce je vlastníkem pozemků a rodinného domu, které se nacházejí v blízkosti umístěného záměru. Tvrdí přitom, že navrhovaná stavba se nepřiměřeným způsobem dotýká jeho práv.
- 5. V prvé řadě namítá, že se žalovaný dopustil nepřesností v části odůvodnění, v níž v reakci na odvolací námitky shrnul procesní postup stavebního úřadu. Nepřistoupil však ke kritickému zhodnocení a případné nápravě pochybení stavebního úřadu. Pokud nebyly rozpory odstraněny a vysvětleny, lze jen obtížně dovodit, jak a proč stavební úřad ve skutečnosti postupoval. Odůvodnění je tak zmatečné, neodůvodněné a nepřezkoumatelné.
- 6. Dále žalobce namítá, že se žalovaný nevypořádal s uplatněnými odvolacími námitkami. Žalovaný se sice věnoval všem námitkám, ale zůstal pouze v rovině obecných blíž nezdůvodněných a nepodložených tvrzení a v některých případech se omezil jen na konstatování nedůvodnosti. Ani žalovaný zřejmě nevěděl, proč a jak stavební úřad postupoval. Napadené rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné.

7. Zatřetí žalobce namítá neaktuálnost závazných stanovisek a souhlasů, které použil stavební úřad jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby. Projektová dokumentace se v průběhu řízení opakovaně měnila a doplňovala. Přesto z nich stavební úřad vycházel, aniž by ověřil, zda jsou relevantní. Omezil se na konstatování, že původní stanoviska jsou platná. Žalovaný pak bez bližšího zdůvodnění uzavřel, že změny nejsou tak podstatné, aby bylo nutné žádat o vydání nových stanovisek. Ani on ale neověřil platnost vydaných souhlasných stanovisek. Žalovaný ani stavební úřad přitom nejsou oprávněni hodnotit platnost závazných stanovisek v případě změny podkladů, na základě nichž byla vydána. V některých případech není ani zřejmé, z jakých podkladů dotčené orgány při vydání závazných stanovisek vycházely.
8. Dále žalobce namítá, že stavební úřad rozhodl ve věci bez nařízení ústního jednání, aniž by odůvodnil, že jsou pro takový postup splněny podmínky podle § 87 odst. 1 druhé věty stavebního zákona. Tvzení stavebního úřadu o tom, že jsou mu známy poměry v lokalitě není doloženo ve správním spise žádným důkazem. Žalobce má navíc pochybnosti i o úplnosti podané žádosti, jelikož byla opakovaně doplňovaná.
9. Jako pátý žalobní bod žalobce namítá, že mu stavební úřad stanovil nepřiměřeně krátkou sedmidenní lhůtu k seznámení se s podklady řízení. S ohledem na rozsah správního spisu a složitost věci je taková lhůta nedostatečná, přičemž standardně se v obdobných případech stanovuje patnáctidenní lhůta. Oproti tomu stavebník doplňoval nekompletní žádost, k čemuž mu stavební úřad stanovoval lhůty v řádech týdnů či měsíců. Postupem stavebního byl porušen princip rovnosti zbraní a žalobcovo právo na spravedlivý proces.
10. V šestém žalobním bodu žalobce namítá, že záměr nesplňuje výškové limity stanovené Územním plánem Města Prostějova (dále jen „územní plán“). Měření je provedeno nesprávně a účelově. Stavební úřad ani žalovaný se řádně nevypořádaly s námitkou a argumentací doloženou výpočtem a geometrickým řešením. Výška stavby vychází z nesprávné výškové úrovně veřejného prostranství (+242,7 m. n. m.), ve skutečnosti je však o 1 metr nižší (+241,7 m. n. m.). Další vadou je, že výpočet výšky byl proveden v místě nároží jedné z plánovaných staveb, nikoliv z průčelí, jak tuto výšku definuje územní plán.
11. V posledním sedmém žalobním bodu namítá žalobce, že se žalovaný nedostatečně a nesprávně vypořádal s námitkami, které se týkaly znehodnocení kvality bydlení a zásahu do soukromí vlastníků okolních rodinných domů se zahradami, pohledových imisí, snížení tržní hodnoty sousedních nemovitostí a narušení klidu v území.

#### *Vyjádření žalovaného*

12. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Uplatněné odvolací námitky podle svého názoru dostatečně vypořádal. Lhůta, kterou stavební úřad stanovil k vyjádření se ke shromážděným podkladům, byla ve skutečnosti delší než 7 dní, neboť jí předcházela patnáctidenní lhůta k uplatnění námitek účastníků. Pokud jde o výškové limity stanovené územním plánem, žalovaný konstatoval, že stavební úřad byl vázán závazným stanoviskem orgánu územního plánování, od něž se nemohl odchýlit. V odvolacím řízení postupoval žalovaný podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Nadřízený orgán územního plánování závazné stanovisko potvrdil, a žalovaný proto neměl jinou možnost než odvolání zamítnout. Postačuje přitom, že pouze odkázal na obsah potvrzujícího závazného stanoviska. Žalovaný totiž není

oprávněn se vyjadřovat k námitkám, které jsou v působnosti dotčeného orgánu územního plánování.

*Stanoviska osob zúčastněných na řízení*

13. Třetí osoba zúčastněná na řízení nesouhlasí s umístěním stavby a ztotožnila se s žalobou. Ve svém vyjádření především předestřela podrobnou argumentaci, podle níž záměr neodpovídá výškovým regulativům stanoveným v územním plánu, společně s ilustrativními nákresey záměru. Požadovaná výška byla podle ní formálně dosažena pomocí uměle vytvořeného valu pod chodníkem, který by měl vzniknout na ulici P. Osmá a osmá osoba zúčastněná na řízení s umístěním záměru rovněž nesouhlasí. Ve svých vyjádřeních uvedly např., že v důsledku stavby dojde k ztrátě soukromí, zvýšení imisí z dopravy, ke ztrátě televizního signálu a ke změně celkového rázu daného území.

*Podmínky řízení a rozsah soudního přezkumu*

14. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde o žalobu věcně projednatelnou.
15. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). V této souvislosti soud poznamenává, že se nemohl zabýval argumentací a námitkami osob zúčastněných na řízení, které jdou nad rámec žalobcem uplatněných námitek. Meze a rozsah přezkumu napadeného rozhodnutí totiž určuje pouze žalobce vymezením žalobních bodů, jimiž je soud vázán a nemůže z nich vybočit (§ 75 odst. 2 s. ř. s.).
16. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za splnění zákonných podmínek podle § 51 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný sdělil výslovný souhlas s tímto postupem. Žalobce se k výzvě soudu, zda trvá na jednání, nevyjádřil. Soud má proto za to, že oba účastníci s projednáním a rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí. Dokazování soud neprováděl.
17. Soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

*Posouzení věci*

18. První z uplatněných žalobních bodů se týká údajných nepřesností a nedostatků té části odůvodnění napadeného rozhodnutí, v níž žalovaný shrnul postup stavebního úřadu během řízení o žádosti. Ve vztahu k této námitce ovšem musí soud konstatovat, že její obsah je zcela obecný a nekonkrétní. Žalobce svá tvrzení nikterak nerozvedl a nekonkretizoval, jakým způsobem byla porušena jeho práva. Jedinou konkretizaci představuje tvrzení, že žalovaný sice v odůvodnění napadeného rozhodnutí opravil chybné konstatování (překlep) stavebního úřadu, že řízení bylo přerušeno do 1. 6. 2020, tak že uvedl správné datum 31. 5. 2022, avšak nevysvětlil tuto odlišnost. I tak ale námitka neobsahuje konkrétní tvrzení o tom, v čem spočívá nezákonnost a jak vůbec mohly případné nedostatky ovlivnit zákonnost napadeného rozhodnutí.
19. Ze žalobního bodu musí být přitom patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje žalobce napadené výroky rozhodnutí za nezákonné nebo nicotné [§ 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s.; srov. rozsudky rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 20. 12. 2005, čj. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS; a ze dne 24. 8. 2010, čj. 4 As 3/2008-78,

č. 2162/2011 Sb. NSS]. Žalobce v tomto případě nevymezil žádný právní důvod tvrzené nezákonnosti, a za tohoto stavu se tak soud nemůže takto uplatněným žalobním bodem meritorně zabývat.

20. To platí obdobně i o druhém žalobním bodu, v jehož rámci namítá žalobce nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. I v tomto případě žalobce pouze neurčitě tvrdí, že se žalovaný řádně nevypořádal odvolací námitky, které on sám, ale i ostatní účastníci uplatnily v odvolání. Již ale neupřesnil, jaké konkrétní odvolací námitky měl žalovaný opomenout nebo vypořádat ledabyle. Z textu žaloby je patrné toliko neurčité konstatování, že z napadeného rozhodnutí není zřejmé, proč stavební úřad zvolil blíže neurčený postup v řízení. Ani v tomto bodě ale žalobce neupřesnil, jaký konkrétní postup má na mysli. Není přitom úkolem soudu, aby za žalobce, který je navíc zastoupený advokátem, uplatněný žalobní bod domýšlel a aktivně dohledával tvrzené nedostatky odůvodnění napadeného odvolání. Za této situace lze na takto obecně uplatněnou námitku odpovědět pouze se stejnou mírou obecnosti.
21. Nepřezkoumatelnost pro nedostatečné odůvodnění může vyvstat např. tehdy, opřel-li správní orgán rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované nebo pokud zcela opomenul vypořádat s některou z podstatných námitk účastníků (viz např. rozsudky NSS ze dne 27. 6. 2007, čj. 3 As 4/2007-58, ze dne 18. 10. 2005, čj. 1 Afs 135/2004-73, č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 8. 4. 2004, čj. 4 Azs 27/2004-74). Nepřezkoumatelnost však musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro skutečnou nemožnost zjistit samotný obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. např. usnesení NSS ze dne 19. 2. 2008, čj. 7 Afs 212/2006-74). Povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit také nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každé dílčí tvrzení nebo argument. Postačuje, jsou-li vypořádány klíčové námitky (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 5. 2009, čj. 9 Afs 70/2008-13) a vysvětleny klíčové úvahy, na nichž je rozhodnutí vystavěno. Za podmínek tomu přiměřeného kontextu se lze v určitých případech spokojit i s odpovědí implicitní, což připouští i Ústavní soud (srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 11. 2011, sp. zn. II. ÚS 2774/09). V této souvislosti soud také připomíná, že na rozhodnutí správních orgánů obou stupňů je třeba v rámci soudního přezkumu nahlížet jako na jeden celek, tedy že se rozhodnutí mohou vzájemně argumentačně doplňovat v obou směrech (srov. rozsudky NSS ze dne 22. 7. 2008, č. j. 2 As 20/2008-73, a ze dne 31. 10. 2014, č. j. 6 As 161/2013-25). Mezery v odůvodnění rozhodnutí o odvolání, které by jinak způsobovaly jeho nepřezkoumatelnost, proto mohou zaplnit argumenty obsažené již v rozhodnutí prvního stupně a naopak.
22. Soud konečně zdůrazňuje, že nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy účastníka o tom, jak podrobně by mělo být rozhodnutí (zde opatření obecné povahy) odůvodněno, ale objektivní překážkou, která brání přezkoumání daného správního aktu (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24).
23. V projednávané věci soud neshledal, že by napadené rozhodnutí bylo nepřezkoumatelné. Žalovaný se srozumitelně vyjádřil, proč má za to, že stavební záměr odpovídá zákonným požadavkům. Zabýval se klíčovými odvolacími námitkami, zdůvodnil své úvahy a předložil argumentaci oponující námitkám žalobce. Jak již soud výše naznačil, není na závadu, že se žalovaný nevyjádřil se ke všem myslitelným aspektům a tvrzením, na něž žalobce poukazoval. Z napadeného rozhodnutí je seznatelné, z jakých podkladů žalovaný vycházel,

jaké skutkové okolnosti považoval za rozhodné pro posouzení věci a jak věc posoudil po právní stránce.

24. O tom, že napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné není, konečně svědčí i skutečnost, že žalobce přednesl širokou argumentaci, kterou závěry žalovaného zpochybňuje. Ačkoliv tedy namítá, že je rozhodnutí nepřezkoumatelné, ve skutečně brojí proti napadenému rozhodnutí věcnými námitkami. Nic tedy nebrání ani soudu, aby zákonnost napadeného rozhodnutí meritorně přezkoumal.
25. Námitka není důvodná.

### *Ústní jednání*

26. Podle § 87 odst. 1 věty druhé stavebního zákona *stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru.*
27. Upuštění od ústního jednání a místního šetření představuje zákonem předvídaný a v praxi často využívaný procesní postup. Jeho využití přitom zpravidla nevyžaduje zvlášť podrobné odůvodnění, neboť znalost poměrů v území lze u řádně odborně a personálně obsazeného stavebního úřadu zpravidla předpokládat. To potvrzuje např. rozsudek ze dne 20. 2. 2025, čj. 8 As 40/2024-70, v němž sice NSS poznamenal, že stavební úřad v dané věci rovněž blíže nerozvedl, proč jsou mu poměry na místě známy. Zároveň ale konstatoval, že „*zákon však nestanoví, že tak musí učinit*“. Obdobně v rozsudku ze dne 10. 12. 2020, čj. 4 As 216/2020-30, aproboval NSS závěr o znalosti poměrů v území tam, kde tato znalost plynula z projektové dokumentace, mapových podkladů a z předchozí úřední činnosti v lokalitě.
28. V projednávané věci stavební úřad v oznámení o pokračování řízení ze dne 13. 6. 2022 uvedl, že od ústního jednání upouští, neboť jsou mu poměry v území známy a žádost již poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Obě podmínky stanovené v § 36 odst. 3 správního řádu tedy měl za splněné. Byť tuto úvahu blíže neodůvodnil, podle soudu sama absence bližšího vysvětlení není důvodem pro závěr o nezákonnosti jeho rozhodnutí. Na ověření poměrů na místě samém je tak třeba trvat pouze v případech, kdy je to účelné, zejm. pokud bez šetření na místě nelze učinit jasný úsudek o umístění záměru, jeho okolí a vzájemných vlivech záměru s okolím. V daném případě pozemky zjevně nevznikly pochybnosti o umístění záměru, pozemky byly v době správního řízení zcela nezastavěné, přičemž správní spis obsahoval detailní dokumentaci záměru. *Prima facie* tedy nebyly dány zvlášť závažné důvody k provedení místního šetření. Postup stavebního úřadu také nelze označit za svévolný jen proto, že ve spise není založen *důkaz* o znalosti území (záznam o stavební kontrole o provedeném místním šetření apod.). Rozhodující je, že měl stavební úřad v době, kdy upustil od ústního jednání a místního šetření, dostatek podkladů k posouzení záměru a že nevznikla důvodná pochybnost, jež by činila jeho tvrzení o znalosti místních poměrů nevěrohodným. Samotná absence listiny prokazující znalost místních poměrů takovou okolností není.
29. Na posouzení podmínek pro upuštění od ústního jednání nic nemění ani žalobcem namítaná skutečnost, že stavebník v průběhu řízení opakovaně doplňoval podanou žádost. Je totiž zřejmé, že v okamžiku, kdy stavební úřad oznámil, že od ústního jednání upouští (tj. v oznámení ze dne 13. 6. 2022), již byla žádost kompletní a způsobila věcného posouzení. Žalobce neuvedl žádný konkrétní důvod, proč by žádost nemohla být považovaná za kompletní z hlediska předepsaných náležitostí a omezil se na pouhé ničím

nepodložené podezření. Z obsahu správního spisu ani z žalobních tvrzení tedy nevyplývají žádné okolnosti, které by byly způsobily relevantně zpochybnit naplnění podmínek pro upuštění od ústního jednání a místního šetření podle § 87 odst. 1 věty druhé stavebního zákona. Pouhá stručnost odůvodnění tohoto procesního postupu, sama o sobě není důvodem ke zrušení rozhodnutí. Nejde o vadu, které by mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

30. Námitka proto není důvodná.

*Lhůta k seznámení se s podklady řízení*

31. Podle § 36 odst. 3 první věty správního řádu *nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí; to se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal.*
32. Zákon ani judikatura správních soudů nevymezují konkrétní minimální délku lhůty pro vyjádření podle § 36 odst. 3 správního řádu. Judikatura obecně akcentuje, že přiměřenost lhůt se posuzuje vždy podle konkrétních okolností věci, zejména podle její složitosti, technické náročnosti, rozsahu spisu a povahy procesního úkonu, který má účastník učinit. NSS tak např. v rozsudku ze dne 11. 11. 2021, čj. 4 As 410/2019-23, uvedl, že „*lze za přiměřenou považovat pouze takovou lhůtu, ve které je s přihlédnutím ke všem okolnostem (například obsažnosti, odborné náročnosti, vázanosti na určitý proces apod.) reálné procesní úkon náležitě provést.*“ Za nepřiměřeně krátkou by naopak byla považovaná lhůta, která účastníkovi řízení *de facto* brání a znemožňuje úkon provést.
33. Soud nezpochybňuje, že samostatně vzato vytváří sedmidenní lhůta spíše kratší časový prostor pro vyjádření se k podkladům řízení, a to i s ohledem na technickou složitost věci. Přiměřenost lhůty však nelze hodnotit zcela izolovaně, nýbrž v celkovém kontextu postupu stavebního úřadu. Nelze proto přehlédnout, že stavební úřad stanovil lhůtu k seznámení s podklady v oznámení ze dne 13. 6. 2022. Současně v něm ale také stanovil patnáctidenní lhůtu k uplatnění námitek účastníků řízení podle § 89 odst. 1 věty druhé stavebního zákona. Oznámení bylo doručeno žalobci veřejnou vyhláškou, přičemž účinky jejího doručení nastaly dne 29. 6. 2022. Lhůta pro podání námitek podle § 89 odst. 1 věty druhé stavebního zákona tak uplynula dne 14. 7. 2022. Následujícího dne pak začala běžet lhůta k seznámení se s podklady řízení a vyjádření se k nim podle § 36 odst. 3 správního řádu. Poslední den této lhůty tak připadl na pátek 22. 7. 2022.
34. Podstatné je, že žalobce měl možnost nahlédnout do spisu a seznámit se s podklady rozhodnutí nejen po 15. 7. 2022, ale i předtím v době před uplynutím lhůty pro podání námitek. Svědčí o tom, jednak vlastní obsah oznámení, v němž stavební úřad výslovně uvedl, že již během lhůty pro podání námitek lze nahlížet do podkladů rozhodnutí, a dále i skutečnost, že někteří účastníci této možnosti skutečně využili. Konkrétně již dne 15. 6. 2022 nahlíželi do spisu tři jiní účastníci řízení. Bezpochyby tedy mohl do spisu nahlédnout ještě před 15. 7. 2022 i sám žalobce, který ostatně o běhu lhůty zjevně věděl, neboť již dne 15. 6. 2022 požádal o její prodloužení.
35. NSS ve své judikatuře vychází z toho, že samo spojení dvou navazujících lhůt v jednom oznámení, a to nejprve lhůty k uplatnění námitek a důkazních návrhů a následně lhůty k vyjádření se k podkladům, není samo o sobě porušením § 36 odst. 3 správního řádu. Lze odkázat na rozsudek ze dne 26. 2. 2010,

čj. 8 Afs 21/2009-243, č. 2073/2010 Sb. NSS., v němž NSS uvedl, že „není samo o sobě porušením § 36 odst. 3 správního řádu z roku 2004, pokud správní orgán souběžně s oznámením o zahájení správního řízení stanoví jednak lhůtu, ve které lze navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy, a rovněž následnou lhůtu, ve které se účastníci mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí.“ Podle NSS je klíčové, „zda poté, kdy účastník v souladu s poučením postupoval, byl správní spis následně doplňován či nikoli, a zda tak účastník měl faktickou možnost se s úplným správním spisem seznámit.“ Tento závěr NSS výslovně vztáhl i na řízení podle stavebního zákona v rozsudku ze dne 14. 6. 2024, čj. 4 As 297/2023-28, v němž aproboval postup stavebního úřadu, který po patnáctidenní lhůtě k námitkám stanovil ještě třídní navazující lhůtu k vyjádření se k podkladům.

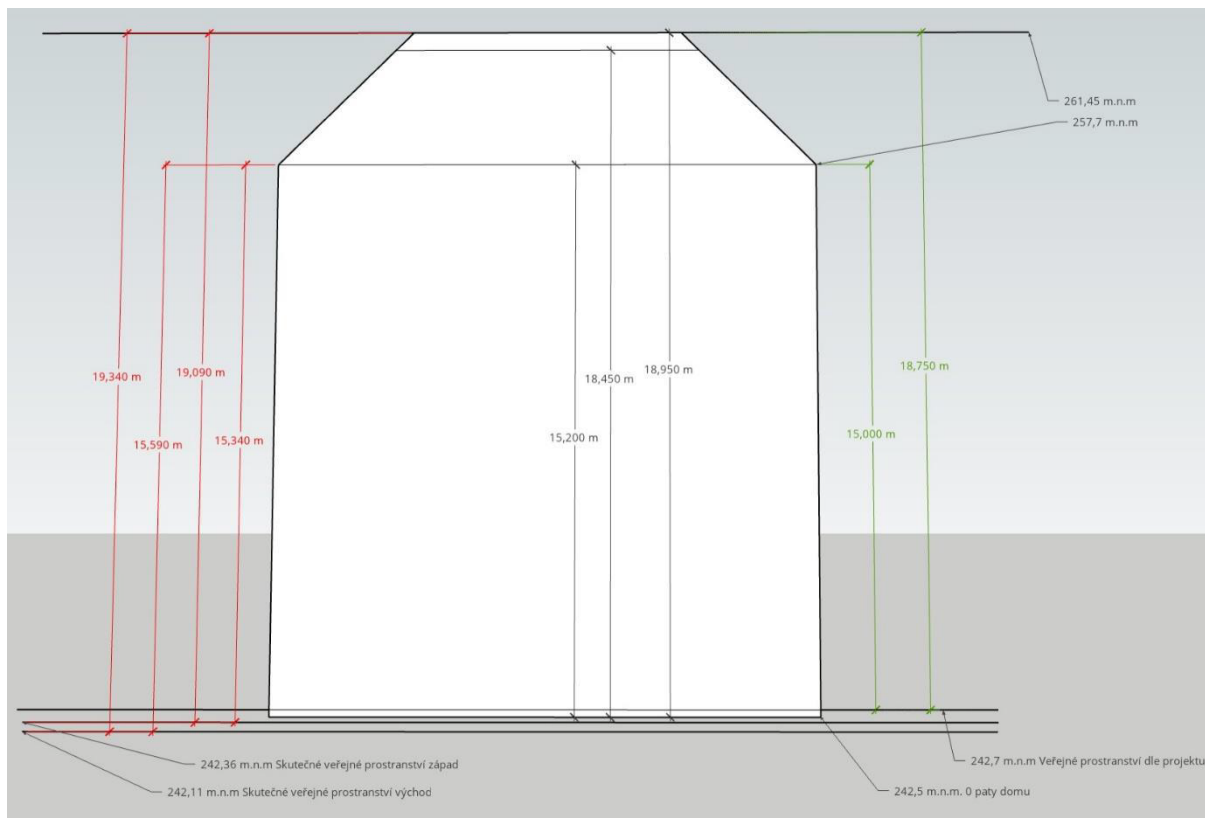
36. V projednávané věci byly podklady rozhodné pro posouzení záměru doplněny do správního spisu naposledy podáním stavebníka ze dne 7. 6. 2022. Poté již jen stavební úřad vyrozuměl účastníky o pokračování v řízení a poučil je o právu uplatnit ve stanovených lhůtách své námitky a vyjádřit se k podkladům řízení. Žalobce tedy měl fakticky možnost seznámit se s podklady řízení nejen v době od 15. 7. do 22. 7. 2022, ale i v době před plynutím lhůty podle § 36 odst. 3 správního řádu. Fakticky tedy měl žalobce dostatečný prostor pro seznámení se s podklady řízení, a to minimálně od 15. 6. 2022 do 22. 7. 2022, přičemž rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno až 8. 8. 2022.
37. Za dané situace se časový prostor poskytnutý žalobci k vyjádření se k podkladům řízení v délce přesahující jeden měsíc soudu nejeví jako nepřiměřeně krátký a nezákonný. Žalobce ostatně uplatnil námitky proti záměru již podáním ze dne 12. 7. 2022, aniž by se vůbec s podklady řízení osobně seznámil nahlížením do správního spisu, resp. z jeho obsahu nevyplývá, že by do spisu osobně nahlížel a sám také nic takového netvrdí. Stavební úřad sice nemůže účastníka nutit k nahlížení do spisu, neboť jde o jeho právo, nikoliv povinnost. Žalobce ale na druhou stranu nemůže vytýkat stavebnímu úřadu, že mu nedal možnost se s podklady seznámit v situaci, kdy k tomu měl dobu delší než jeden měsíc a fakticky této možnosti ani nevyužil. Žalobní bod není důvodný.

#### *Výškové limity*

38. Předmětem sporu je mezi účastníky splnění výškových limitů pro výstavbu, které stanoví pro danou lokalitu Územní plán Prostějova.
39. Z obsahu listin, které jsou součástí správního spisu, plyne, že stavební pozemky, kde byl záměr umístěn, se nacházejí v ploše 0511. Územní plán stanoví pro tuto plochu v tabulce, která je jeho přílohou 1, maximální výšku zástavby 13/17 m. Podmínka je v úvodu přílohy popsána tak, že *určuje hodnotu maximální výšky ve tvaru: „maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°“, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované, nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při průčelí stavby orientovaném k veřejnému prostranství. Za vyhovující se považují rovněž stavební prvky na maximálně jedné třetině obvodu stavby orientované k nejbližšímu veřejnému prostranství, které dosahují stanovené maximální výšky hřebene střechy (či ustoupeného patra pod úhlem 45°), např. vikýře, arkýře, nároží apod. Maximální výšku zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.*
40. Nicméně s ohledem na místní podmínky je jako další (doplňující) podmínka stanoven „výjimečný“ výškový regulativ: *max. výška zástavby: 15/19 m v pásu 40 m od osy ulice P.; min. výška zástavby: 10 m v pásu 40 m od osy ulice P.* Tato podmínka je blíže popsána takto:

*max. výška zástavby: 15/19 m v pásu 40 m od osy ulice: v části plochy do vzdálenosti 40 m od osy dané ulice lze umisťovat stavby do stanovené výjimečné maximální výšky; na ostatní části ploch platí standardní maximální výška.*

41. Žalobce nespochybňuje samotný obsah územního plánu a citované podmínky výškového uspořádání zástavby. Z daných regulativů vychází a citují je jak žalovaný a orgány územního plánování, tak i žalobce a osoby zúčastněné na řízení. Soud tedy má uvedenou část územního plánu za nespornou skutečnost, byť její přesné znění není ve správním spise založeno jako samostatný podklad. (Soud pouze ověřil znění územního plánu i prostřednictvím dálkového přístupu na stránkách <https://www.prostejov.eu/>). Mezi účastníky je sporná až otázka, zda umístěný záměr uvedeným podmínkám výškového uspořádání vyhovuje.
42. Podstata argumentace uplatněné v žalobě spočívá v tvrzení, že výšková hladina *úrovně veřejného prostranství*, od níž správní orgány počítaly výšku stavby, je ve skutečnosti nižší než použitá hodnota 242,70 m. n. m. Žalobce jednak poukazuje na to, že úroveň terénu v severovýchodním rohu SO.01 je podle výkresu C.2 Situace stavby ve výšce 271,70 m. n. m., a nikoliv 272,70 m. n. m. A dále poukazuje na výsledky zeměměřického měření obsažené v *Technické zprávě. Určení výšek terénu na parcelách č. 427/1 a 432/1 v katastrálním území D.* ze dne 1. 9. 2022 vyhotovené Ing. Z. S. Uvedená zpráva byla přitom předložena stavebnímu úřadu jako součást námitek účastníků řízení (odlišných od žalobce) dne 1. 9. 2022. Ze zprávy má podle žalobce plynout, že úroveň veřejného prostranství (na okraji ulice P.) má být na východní straně budovy ve výšce 242,11 m. n. m. a na západní straně budovy ve výšce 242,36 m. n. m. Ve výsledku tedy skutečná výška budovy měřená od veřejného prostranství činí na východní straně 15,59/19,34 m a na západní straně 15,34/19,09 m. (Pro přehlednost soud převzal do odůvodnění schematický náčrtek jednotlivých výšek, který žalobce zahrnul do textu žaloby, a který ilustruje rozdílné hodnoty pro výpočet výšky budovy – viz níže).



43. Soud se v této souvislosti pouze poznamenává, že použitelnosti uvedené technické zprávy geodeta v odvolacím řízení (i v řízení před soudem) nebrání skutečnost, že byla předložena až po uplynutí lhůty pro podání námitek v územním řízení podle § 89 odst. 1 věty druhé stavebního zákona a po vydání napadeného rozhodnutí (§ 82 odst. 4 správního řádu). Koncentrační účinky těchto ustanovení se totiž nevztahují na důkazy, resp. námítky, které se týkají otázek zákonnosti rozhodnutí správního orgánu. To platí i pro posouzení souladu záměru s územním plánem, neboť i při něm se projevuje povinnost správního orgánu chránit veřejný zájem z úřední povinnosti. Zákonná koncentrace podle § 89 odst. 1 stavebního zákona navíc dopadá primárně na uplatnění námitek, nikoliv důkazů v územním řízení (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 4. 2019, čj. 48 A 118/2016-200, č. 3902/2019 Sb. NSS, rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, čj. 30 A 15/2019-107, č. 4194/2021 Sb. NSS).
44. Soud konstatuje, že námítky týkající se překročení výškových regulativů uplatnil v obdobné podobě v průběhu řízení jak žalobce, tak i většina účastníků územního řízení. Jelikož však jde o námítky, jež se týkají souladu záměru s územním plánem, zabývaly jejich vypořádáním orgány územního plánování, které jsou k tomu příslušné. Jejich závěry, resp. závazná stanoviska jsou pro stavební úřad i žalovaného závazná, a tudíž nebylo jejich úkolem námítky samostatně vypořádat a posuzovat jejich důvodnost. Nelze jim tedy vytýkat, že se výškou záměru nezabývaly a nevypořádaly je samostatně. Bylo však jejich povinností zajistit, aby závazná stanoviska orgánů územního plánování byla úplná a řádně odůvodněná, včetně vypořádání uplatněných námitek, které se týkaly dodržení výškových limitů záměru.
45. V této souvislosti nelze přehlédnout, že účastníci řízení, včetně žalobce uplatnili již v průběhu územního řízení námítky proti posouzení souladu záměru s výškovými limity stanovenými územním plánem. Na tyto námítky závazné stanovisko orgánu územního

plánování ze dne 14. 10. 2021 nemohlo nikterak reagovat. Za dané situace se tedy stavební úřad nemohl spokojit s pouhým konstatováním existence závazného stanoviska, ale měl vyzvat dotčený orgán územního plánování k doplnění závazného stanoviska (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 15. 9. 2022, čj. 54 A 19/2021-43, rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2008, čj. 1 As 68/2008-126, rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 23. 10. 2024, čj. 31 A 24/2023-48). To však stavební úřad neučinil.

46. Žalobci tedy lze zčásti přisvědčit v tom, že stavební úřad pochybil, pokud si před vydáním rozhodnutí o umístění stavby nevyžádal doplnění závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 14. 10. 2021. Ačkoliv stavební úřad na uplatněné námitky zčásti reagoval (např. na str. 30 a 31 územního rozhodnutí), s jejich podstatou se nevypořádal, a ani k tomu nebyl oprávněn.
47. Sama skutečnost, že stavební úřad nevypořádal v součinnosti s orgánem územního plánování námitky řádně uplatněné v průběhu územního řízení, ještě ale nemusí být nutně důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí. Nedostatky odůvodnění původního závazného stanoviska mohou být dodatečně zhojeny v rámci přezkumu závazného stanoviska v odvolacím řízení (§ 149 odst. 7 správního řádu), jestliže se nadřízený orgán územního plánování s námitkami řádně vypořádá, neboť původní a potvrzující stanovisko tvoří jeden celek (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 10. 2016, čj. 50 A 2/2016-38).
48. V daném případě k odstranění nedostatků závazného stanoviska v odvolacím řízení došlo. Otázkou splnění výškových limitů výstavby se totiž podrobně zabýval nadřízený orgán územního plánování (Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování) v potvrzujícím závazném stanovisku ze dne 15. 12. 2022 podle § 149 odst. 7 správního řádu. Dospěl přitom k závěru, že záměr je přípustný a původní závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrdil.
49. Soud nesouhlasí s tvrzením, že se žalovaný, resp. nadřízený orgán územního plánování nevypořádali s uplatněnými námitkami. Nadřízený orgán územního plánování, a v tomto ohledu má žalobce pravdu, sice ve svém stanovisku nereagoval jednotlivě na všechna tvrzení a argumenty, které účastníci řízení jednotlivě uplatnili v odvoláních a v námitkách podaných před vydáním územního rozhodnutí. Namísto toho ale předestřel vlastní úvahy a argumentaci k tomu, jakým způsobem se má výšková regulace obsažená v územním plánu používat a uplatňovat. Pro posouzení věci jsou klíčové úvahy zachycené na str. 8 potvrzujícího závazného stanoviska, kde řádně a logicky odůvodnil, jaká je výška veřejného prostranství, od níž se odvíjí výpočet výšky záměru, a jaký bod je pro její stanovení určující. V návaznosti na tyto úvahy pak aprobevoval i celkový závěr, že nedošlo k překročení územním plánem stanovené maximální výšky zástavby. Nadřízený orgán územního plánování tedy předestřel vlastní komplexní úvahu, jak posoudit tuto otázku, čímž ale zároveň popřel a vyloučil protichůdnou argumentaci předestřenou jednotlivými účastníky řízení. Takový postup je možný a není na něm nic nezákonného. Povinností správních orgánů totiž není vypořádat jednotlivě každý jednotlivý argument a tvrzení účastníků řízení, pokud vlastní komplexní úvahou vyloučí jejich důvodnost.
50. Soud se ztotožňuje i s meritorním posouzením dané otázky, jak je zachycena v závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování. Pro další úvahy je klíčové označení konkrétního bodu, který je určující pro stanovení *úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované*. V tomto případě byl záměr (dva navazující stavební objekty ve

tvaru písmene L) umístěný tak, že vytváří nové nároží u kruhové křižovatky ulic P. a D. Delší stranou přitom záměr přiléhá k ulici P., která tvoří hlavní dopravní osu v dané lokalitě. Ačkoliv terén je na stavebních pozemcích a na obou ulicích rovinatý bez výrazného svahu, tak není absolutně vodorovný, jak vyplývá z výkresu C.2 *Situace stavby*, který je i přílohou závazného stanoviska ze dne 14. 10. 2022. Rozdílná výšková úroveň jednotlivých částí stavebních pozemků a přilehlého veřejného prostranství, resp. jejich spád je sice mírný, ale patrný a měřitelný, a to zejména v rovině ulice P., na což primárně poukazuje žalobce. Zatímco v místě severozápadního nároží odpovídá deklarované úrovni 272,70 m. n. m. na severovýchodním konci je terén v určitých místech až na úrovni 271,70 m. n.m. (a ještě níže na navazujících pozemcích).

51. V prvé řadě soud souhlasí s názorem nadřízené orgánu územního plánování v tom, že na věc nelze aplikovat část regulativu, podle níž se *v případě ztížených terénních podmínek* určuje výška stavby *v nejnižším místě původního terénu při průčelí stavby orientovaném k veřejnému prostranství*. To zcela logicky a správně odůvodnil odkazem na *schéma výpočtu maximální výšky II.* na obrázku D.702 obsaženém v odůvodnění územního plánu. O takové či srovnatelné terénní nerovnosti v daném případě nejde, neboť v daném místě jsou stavební pozemek i přilehlé komunikace s cyklostezkou rovinaté a výškové rozdíly jsou jen minimální. Nelze tedy hovořit o ztížených terénních podmínkách.
52. Potíž je hlavně v tom, že územní plán nestanoví, od jakého konkrétního místa přilehlého veřejného prostranství se má výška stavby měřit. Soud v tomto případě dává za pravdu orgánům územního plánování, které převzaly výškovou úroveň stanovenou v předložené dokumentaci stavby, tj. 272,70 m. n. m. Jde o výšku, která se odvozuje od úrovně cyklostezky, která vede kolem stavebního pozemku při ulici P. Ta tvoří nejbližší část již existujícího veřejného prostranství před budoucí stavbou, a to v místě budoucího nároží. Právě zde se totiž potkávají obě průčelí stavby, která směřující do dvou přilehlých ulic a úroveň terénu v tomto místě je určující pro navazující části obou ulic pokračujících směrem od tohoto místa.
53. Je třeba si také uvědomit, že pozemky kolem ulice P. v daném místě tvoří rozvojovou lokalitu a dosud jsou z převážné většiny nezastavěné. V dané lokalitě tedy není veřejné prostranství před budoucí stavbou dotvořené. Tvoří je nyní pozemní komunikace, cyklostezka a na ni navazující travnatý pás, který je oproti úrovni snížený (je zde škarpa). I tento prostor se bude ale při realizaci stavby upravovat a dojde k jeho výškovému vyrovnání. Není ovšem pravdou, že by součástí záměru mělo být vytvoření umělého valu před umístěnou stavbou, tak aby stavba splnila výškové limity. Dojde sice k dílčím terénním úpravám a vyrovnání pozemku tak, aby kolem budovy mohl vzniknout chodník, který bude vodorovně obcházet nově vzniklé nároží a povede až ke vstupu do stavby z ulice P. V tom ale nelze spatřovat účelové a neorganické řešení. Výšková úroveň chodníku vedoucího ke vstupu prostě musí reagovat na mírně svažující terén. Navíc výšková úroveň se neodvozuje od výšky budoucího chodníku před stavbou, ale od výše stávajícího veřejného prostranství (úroveň cyklotrasy).
54. Nelze přehlédnout, že dokumentace stavby počítá s tím, že prostranství před stavbou od vstupu z ulice P. až k jejímu severovýchodnímu rohu zůstane výškově neupravený. Chodník, a tedy i veřejné prostranství těsně před budovou v tomto úseku nebudou realizované současně s výstavbou. Je tomu tak proto, že tento pás před stavbou má být ponechaný jako prostor pro *plánovaný chodník, prostor pro výškové navázání s budoucím sousedním objektem* (viz výkres C.2 *Situace stavby*). K jeho realizaci tak dojde až v návaznosti

na realizaci výstavby na sousedním pozemku, přičemž ale není vůbec jisté, v jaké podobě a výškové úrovni bude stavba na tomto sousedním pozemku provedena. To samozřejmě ovlivní i výškovou rovinu této části chodníku, a tedy i budoucí úroveň veřejného prostranství těsně před nyní umístěnou stavbou v jejím severovýchodním rohu.

55. Soud nepopírá, že přilehlé veřejné prostranství k ulici P. netvoří ideální rovinu. Ale bylo by podle jeho názoru nevhodné požadovat, aby se výška stavby měřila ve všech místech po jejím obvodu od úrovně mírně klesajícího terénu. V takovém případě by se musela průběžně po celé délce snižovat i výšková úroveň stavby. Stavebník by na to mohl reagovat různými způsoby (např. ubráním jednoho patra, snížením světlé výšky jednotlivých podlaží, ale i zapuštěním celé stavby pod zem nebo různými jinými postupy). Představme si ale hypotetickou situaci, kdy by sklon veřejného prostranství byl v daném místě mnohem větší. Pokud by například činil  $5^\circ$ , pak by výškový rozdíl mezi západním a východním rohem záměru při jejich vodorovné (půdorysné vzdálenosti) činil přes 6 m. To představuje výšku cca. dvou pater budovy. Jak by na to reagoval stavebník, pokud by chtěl vytěžit maximum z výškového limitu? Musel by patrně vystavět záměr kaskádovitě v ose ulice P. Je otázkou, jestli lze považovat takové řešení za ideální. A jak by to bylo v případě členitého terénu, např. pokud by střed prostranství před budovou byl oproti krajům položen níže např. o 2 m a tvořil tak profil ve tvaru U? Znamená to, že i záměr by musel nutně kopírovat takový tvar, a to navíc třeba při vědomí toho, že po provedení stavby bude nerovnost vyrovnaná terénní úpravou.
56. Soud shora uvedenými úvahami nehodlá nalézt jediné univerzální řešení souvisejících otázek, které je třeba si klást při projektování staveb a posuzování jejich souladu se stanovenými výškovými regulativy. Pouze chce demonstrovat, že úvaha, na níž žalobce založil svoji argumentaci, tedy že maximální výškové limity stanovené územním plánem musí být splněny po celém obvodu pláště budovy přiléhajícího k veřejnému prostranství, je zjednodušující a může vést k řešením nevhodným z urbanistického a architektonického hlediska. Považuje tedy úvahu orgánů územního plánování, podle níž se výška budovy stanoví od výškové úrovně jednoho vhodně zvoleného bodu veřejného prostranství, který je z hlediska výšky záměru určující, za legitimní a rovnocenný výklad. V tomto případě je tímto určujícím bodem právě nově vznikající nároží.
57. Nedává-li územní plán žádné konkrétní vodítko, jak vyložit a stanovit *úroveň veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované*, bylo právě úkolem orgánů územního plánování, aby našly takový výklad, který respektuje smysl a účel dané regulace. Této povinnosti v tomto případě dostaly, přičemž i soud považuje tento způsob aplikace výškové regulativy v tomto konkrétním případě za logické, funkční a urbanisticky přijatelné řešení. Dané řešení nezatěžuje nepřiměřeně okolí svou výškou nad míru toho, co již předpokládá a stanoví samotný územní plán. Neprotiví se ani smyslu a účelu výškové regulace v daném místě (v pásmu 40 m od osy ulice P.), tedy vytvořit půdorys budoucí městské třídy s chodníky a komerčními prostory, ale zároveň znemožnit excesivní výškovou zástavbu. Za daných okolností má tedy soud za to, že orgány územního plánování nepochybily, pokud shledaly, že záměr je v souladu výškovými regulativy stanovenými územním plánem.
58. Soud navíc dodává, že výšková kóta 241,70 m obsažená ve výkresu C.2 *Situace stavby*, na níž poukazoval žalobce (je umístěna u severovýchodního rohu záměru hned vedle údaje o projektové úrovni stavby 272,70), se nachází na pozemku sousedícím se stavebním pozemkem. Nejde tedy o výškovou úroveň veřejného prostranství, k němuž je stavba

orientovaná. Z tohoto důvodu není samotný údaj o této výškové úrovni relevantní pro posouzení výšky záměru. (Soud přitom nezpochybnuje, že aktuální úroveň veřejného prostranství před záměrem je také nižší než 242 m. n. m.)

59. Stejně tak nepřináší nic podstatného pro posouzení věci ani zeměměřická *Technická zpráva* ze dne 1. 9. 2022. Ta obsahuje výškové zaměření 5 konkrétních bodů v okolí umístěného záměru, a to konkrétně na okraji přilehlých pozemních komunikací P. a D. Při pozorném srovnání s výkresem *C.2 Situace stavby* je však patrné, že údaje o výškové úrovni definovaných bodů zachycené v zeměměřické zprávě se prakticky shodují s údaji o výškové úrovni uvedenými v tomto výkresu. Zpráva proto nepřináší pro posouzení věci kvalitativně nové skutečnosti. Jak již bylo navíc uvedeno, a to je podstatné, pro posouzení výšky stavby je v tomto případě určující výšková úroveň stávajícího veřejného prostranství v místě cyklostezky u severozápadního nároží záměru, nikoliv výšková úroveň jednotlivých bodů na okraji blízké vozovky.
60. Soud proto dospěl k závěru, že způsob stanovení výškové úrovně 272,70 m. n. m. odpovídá smyslu a účelu výškové regulace obsažené v územním plánu. Orgány územního plánování při stanovení výškové úrovně veřejného prostranství a výšky záměru nepostupovaly v rozporu se zákonem a obsahem územního plánu. Z toho zároveň vyplývá, že výška umístěného záměru při dané výškové úrovni veřejného prostranství splňuje výškové limity. Výška hlavní římsy SO.01 činí přesně 15 m a její ustupující podlaží má výšku 18,15 m, což odpovídá limitu pro pásmo 40 m od osy ulice P. (15/19 m). U části SO.02 v tomto 40metrovém pásmu činí výška nejvyššího užitného podlaží 15 m, což rovněž odpovídá limitu 15/19 m. Ve zbývající části, na níž dopadá maximální výška 13/17 m, má hlavní římsa SO.02 výšku 11,75 m a ustupující podlaží výšku 15 m. Obě části záměru tedy odpovídají požadavkům výškové regulace podle územního plánu.
61. Žalobní bod není důvodný.

#### *Závazná stanoviska*

62. Žalobce dále namítá, že stavební úřad vycházel při rozhodování z neaktuálních podkladů, tj. závazných stanovisek, vyjádření a souhlasů, které byly vydané před doplněním podkladů a změnou dokumentace stavby. Ani žalovaný se podle jeho názoru s touto námitkou řádně nevypořádal. Žalobce konkrétně poukazuje na již zmiňované závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 14. 10. 2021 a dále na následující stanoviska a vyjádření:
  - Magistrát města Prostějova, Odbor správy majetku města, datum vydání 21.1.2020
  - Policie ČR, Dopravní inspektorát Prostějov, datum vydání 4.11.2019
  - Magistrát města Prostějova, Odbor životního prostředí-orgán odpadového hospodářství, datum vydání 18.11.2019
  - Magistrát města Prostějova, Odbor životního prostředí-orgán ochrany ZPF, datum vydání 16.11.2019
  - Magistrát města Prostějova, Odbor životního prostředí-orgán ochrany ovzduší, datum vydání 18.11.2019
  - Česká telekomunikační infrastruktura a.s., vyjádření k napojení, datum vydání 10.9.2019
  - Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, datum vydání 26.11.2019

63. Problematikou aktuálnosti závazných stanovisek se již detailně zabývala judikatura správních soudů. Lze ji zobecnit tak, že *aktuálnost* závazného stanoviska nelze posuzovat čistě podle jeho stáří, nýbrž podle jeho relevance k finální podobě projednávaného záměru. NSS v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 7 As 17/2010-101, č. 2107/2010 Sb. NSS, zdůraznil, že bez posouzení, „*zda se změnou podstatně změnily podmínky oproti těm, za kterých bylo závazné stanovisko vydáno, a jaký chráněný zájem byl změnou dotčen, nelze vyslovit, zda změna stavby je jím kryta či nikoli.*“ Na tento závěr navázal NSS např. v rozsudku ze dne 16. 12. 2015, čj. 6 As 49/2015-41, podle něhož „*je do jisté míry ponecháno na úvaze stavebního úřadu, zdali ten v případě nastalých změn bude vyžadovat nová závazná stanoviska, nebo zdali naopak dospěje k závěru, že změna podkladů neopodstatňuje nutnost vyžádání nových závazných stanovisek. Při tomto posuzování stavební úřad poměřuje předmětnou změnu s již existujícími stanovisky a porovnává, zdali ona změna může do veřejného zájmu zasáhnout takovým způsobem, na nějž nemohl dotčený orgán při vydávání stanoviska pamatovat.*“ Jinými slovy, nová závazná stanoviska nejsou nutná při každé dílčí úpravě dokumentace. Je jich třeba tehdy, jestliže se změna záměru může právně či věcně promítnout do zájmu hájeného dotčeným orgánem.
64. U ostatních podkladů řízení je nejprve třeba rozlišit jejich právní povahu. Ne každý akt označený jako souhlas nebo vyjádření je skutečně pouhým nezávazným podkladem. Některé souhlasy jsou materiálně závaznými stanovisky ve smyslu § 149 správního řádu, jak vyložil NSS např. v rozsudku ze dne 23. 9. 2014, čj. 1 As 176/2012-140, č. 3146/2015 Sb. NSS. Jsou-li však dotčené akty skutečně jen vyjádřeními podle § 154 správního řádu nebo jinými právně nezávaznými úkony, neuplatní se na ně režim přezkumu závazných stanovisek. Správní orgán jejich relevanci a vypovídací hodnotu posuzuje sám. To ale neznamená, že by bylo možno bez dalšího použít jakékoli starší vyjádření. I takový podklad musí věcně odpovídat konečné podobě záměru. Neměly by vznikat zásadní nejasnosti ohledně relevance a souladu podkladů v důsledku více verzí projektové dokumentace.
65. Lze tak shrnout, že stavební úřad může vyjít ze starších závazných stanovisek i jiných podkladů pouze tehdy, je-li zřejmé, že finální dokumentace zůstala v klíčových relevantních parametrech stejná, popřípadě že změny nemohly zasáhnout do veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány. Jakmile se však projekt odchýlí v parametrech významných z hlediska posuzovaného veřejného zájmu nebo se vztahuje k jiné dokumentaci či jinému předmětu řízení, je třeba si opatřit podklad nový. Pouhý odkaz na existenci staršího stanoviska či vyjádření v takovém případě neobstojí.
66. V naznačených intencích žalovaný postupoval. Na stranách 10 až 13 napadeného rozhodnutí nejprve popsal, jakých změn doznala původně předložená projektová dokumentace ze září 2021, a následně vysvětlil, jaká závazná stanoviska dotčených orgánů bylo třeba z důvodu těchto úprav vyžádat znovu a na která naopak neměly provedené úpravy dokumentace stavby žádný vliv.
67. Jak shrnul žalovaný k prvnímu doplnění žádosti a dokumentace stavby došlo na základě výzvy stavebního úřadu ze dne 3. 1. 2022, v níž vyzval stavebníka k doplnění identifikačních údajů stavby (stavebních objektů uvedených v dokumentaci), doplnění situačního výkresu o kóty nejkratších odstupových vzdáleností od sousedních pozemků a objektů a doplnění výkresů ke stavebnímu objektu SO 05 veřejné osvětlení. Tyto podklady doplnil stavebník dne 17. 1. 2022. K dalšímu doplnění žádosti došlo po uplatnění námitek účastníky řízení, a to opět na základě výzvy stavebního úřadu ze dne 16. 3. 2022. Stavební úřad požadoval, aby stavebník odstranil rozpor mezi žádostí a dokumentací stavby - uvedl počet bytových

jednotek a předložil závazná stanoviska dotčených orgánů, a to Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje a Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje. Dále stavební úřad požadoval odstranit rozpor mezi souhrnnou technickou zprávou a dokumentací ke stavebnímu objektu SO 03 Dopravní řešení (rozdílné údaje pro výpočet parkovacích stání). Požadované podklady stavebník doplnil dne 30. 5. 2022, přičemž předložil požadovaná závazná stanoviska Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje ze dne 9. 5. 2022, a Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 27. 5. 2022, ale i závazné stanovisko Odboru životního prostředí Mm Prostějova, jako orgánu ochrany životního prostředí ze dne 13. 5. 2022. Žadatel dále doložil upravenou průvodní a souhrnnou technickou zprávu, technickou zprávu k sadovým úpravám, technickou zprávu SO 03 k dopravní infrastruktuře a požárně bezpečnostní řešení stavby. Jak uvedl žalovaný doplněním došlo ke zpřesnění počtu bytů, což se promítlo do výpočtu parkovacích stání, ovšem jeho výsledek (92 stání) zůstal stejný. Soud ověřil tyto skutečnosti dle obsahu správního spisu a dospěl k závěru, že uvedené shrnutí odpovídá skutečnosti.

68. Pokud jde o závazné stanovisko orgánu územního plánování, je pravdou, že bylo vydané k dokumentaci stavby v původní podobě ze září 2021. Jak ale správně uvedl žalovaný, provedenými úpravami se nezměnilo prostorové umístění stavby ani staveb souvisejících, jejich rozměry a ani se nenavýšila kapacita bytových domů. Nedošlo tedy k natolik závažné změně záměru, aby to vyžadovalo vydání nového závazného stanoviska. Navíc samotné závazné stanovisko ze dne 14. 10. 2021 bylo předmětem přezkumu v odvolacím řízení a nadřízený dotčený orgán již zjevně vycházel z doplněné dokumentace stavby a podkladů k ní.
69. Soud nemá pochyb ani o aktuálnosti závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, jako dotčeného orgánu na úseku požární ochrany, ze dne 9. 5. 2022, závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, jako dotčeného orgánu na úseku ochrany zdraví (dále jen „KHS“), ze dne 27. 5. 2022 a závazného stanoviska Magistrátu města Prostějova, jako orgánu ochrany přírody ze dne 13. 5. 2022 ke kácení dřevin. Právě tato závazná stanoviska si vyžádal stavební úřad výzvou ze dne 16. 3. 2022, čemuž odpovídají i data jejich vydání. Z jejich obsahu i z celkového procesního kontextu je zřejmé, že byla vydána právě v reakci na požadavek k odstranění zjištěných rozporů v dokumentaci stavby (ohledně počtu bytových jednotek, počtu parkovacích míst). Dotčené orgány tak v tomto případě zjevně vyjadřovaly stanovisko k již upravené dokumentaci stavby.
70. Namítá-li žalobce v této souvislosti, že sám žalovaný si nebyl jistý, z jakých podkladů dotčené orgány vycházely, patrně tím naráží na část odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 12, posl. odstavec), v němž žalovaný konstatoval, že se nedokáže vyjádřit k údajným rozporům mezi počtem parkovacích míst, která jsou prý uvedena v závazném stanovisku KHS (47) a v dokumentaci stavby (46). Soud však po seznámení s obsahem závazného stanoviska KHS ze dne 27. 5. 2022 žádný takový rozpor neshledal. KHS v něm uvádí, že počet venkovních veřejných parkovacích stání je 46. A to samé uvádí i původní závazné stanovisko ze dne 14. 1. 2020. Žádný rozpor zde tedy podle soudu neexistuje, a proto není důvod pochybovat o tom, že KHS vycházela při vydání závazného stanoviska z aktuálních podkladů a dokumentace stavby. Závazné stanovisko KHS sice neuvádí, že jí projektová dokumentace byla předložena v upravené podobě z roku 2022. To však vyplývá především z obsahu závazného stanoviska, kde je stavba popsána v souladu s obsahem aktuální

upravené projektové dokumentace, to zejména pokud jde o počty jednotlivých typů (velikostí) bytových jednotek, počty parkovacích stání, provedení stavby atd.

71. Stejně tak nedošlo k žádné podstatné změně záměru ani ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Podle závazného stanoviska orgánu ochrany ZPF ze dne 16. 11. 2019 byl dán souhlas s trvalým odnětím půdy o ploše 5 020 m<sup>2</sup>, a to dle nákresu, který je součástí závazného stanoviska. Z porovnání rozsahu zastavěné plochy dle průvodní zprávy a obsahu závazného stanoviska plyne, že podmínky a rozsah záboru ZPF se prakticky nezměnily. Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla přitom podána v době platnosti závazného stanoviska. Nebylo tedy třeba v územním řízení předkládat novější závazné stanovisko.
72. Obdobně tomu je i v případě stanoviska Krajského ředitelství Policie ze dne 4. 11. 2019 vydaného podle § 16 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění zákona č. 193/2018 Sb., v němž byl vyjádřen souhlas se záměrem z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích. Je zřejmé, že toto stanovisko bylo vydáno ještě k dokumentaci stavby, která předcházela nynějšímu záměru. Na druhou stranu ale např. z nákresu, který je součástí závazného stanoviska orgánu ochrany ZPF, je zřejmé, že původní záměr se od nyní projednávaného nikterak podstatně neliší, pokud jde o vedení a napojení pozemních komunikací, parkovací stání a jejich umístění. Ani zde nedošlo k podstatné změně, která by činila původní stanovisko policie nepoužitelným.
73. Pokud jde o závazné stanovisko Magistrátu města Prostějova v oblasti odpadového hospodářství ze dne 18. 11. 2019, i zde lze konstatovat, že se na podstatných okolnostech nic nezměnilo. Závazné stanovisko bylo vydáno k provozování celkem 4 plynových kotlů o tepelném příkonu do 45,5 kW umístěných v párech v obou stavebních objektech. To platí i podle aktuální doplněné projektové dokumentace. Pokud jde o závazné stanovisko Magistrátu města Prostějova v oblasti odpadového hospodářství ze dne 18. 11. 2019, žalovaný již vysvětlil, že zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů již v době podání žádosti doložení závazného stanoviska k umístění projednávaného záměru nevyžadoval. K tomu nemá soud co dodat.
74. Ke stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 26. 11. 2019, lze uvést, že nejde o závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu. Záměr, který je v tomto stanovisku posouzen, odpovídá stavbě, která byla předmětem územního řízení. Závěry stanoviska tak lze vztáhnout i na jeho posouzení, a jde tedy o relevantní a dostačující podklad. Správní orgán pouze vysvětlil, zda se na záměr vztahují jednotlivé požadavky složkových předpisů a upozornil na případnou povinnost vyžádat si vyjádření či stanoviska příslušných správních orgánů.
75. Ohledně stanoviska společnosti CETIN o možnosti napojení záměru na síť elektronických komunikací ze dne 10. 9. 2019, je třeba nejprve zdůraznit, že se nejedná o závazné stanovisko dotčeného orgánu, ale o pouhé stanovisko provozovatele a vlastníka telekomunikační sítě. Jeho předmětem je identifikace místa napojení záměru. Z tohoto hlediska nedošlo k žádné podstatné změně. Navíc soudu ani není zřejmé, jakým způsobem by žalobce mohl být dotčen nebo zkrácen na svých právech v souvislosti s realizací napojení záměru na síť elektronických komunikací. To samé platí obdobně i o vyjádření Magistrátu města Prostějova, odboru správy majetku ze dne 21. 1. 2020, jehož prostřednictvím jsou vymezeny vztahy mezi městem Prostějov a stavebníkem.

76. Ze všech shora uvedených důvodů shledal soud nedůvodnou i námitku týkající se neaktuálnosti závazných stanovisek dotčených orgánů a dalších vyjádření či souhlasů. Žalovaný ani stavební úřad nepochybily, pokud z uvedených podkladů vycházely.

*Imise*

77. Žalobce konečně namítá, že se správní orgány nevypořádaly řádně s námitkami, které se týkaly znehodnocení kvality bydlení, narušení klidu v území, zásahu do soukromí vlastníků okolních rodinných domů, pohledových imisí, snížení tržní hodnoty sousedních nemovitostí apod.
78. Jde o typické námitky tzv. soukromoprávní povahy, které se týkají dotčení žalobcových práv v důsledku umístění stavebního záměru. Takové námitky lze skutečně v územním řízení uplatnit, což předpokládá i stavební zákon (§ 89 odst. 6 stavebního zákona). Stavební úřad se jimi musí zabývat, jsou-li vzneseny řádně a včas.
79. Na soukromoprávní námitky se ovšem vztahuje zásada koncentrace uplatňovaná v územním řízení. Lze je tedy uplatnit pouze ve lhůtách vyplývajících ze zákona. Podle § 89 odst. 1 věty druhé stavebního zákona platí, že *námitky účastníků musí být uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží*. Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 11. 7. 2007, čj. 2 As 10/2007-83, zdůraznil, že *„je třeba v první řadě vycházet z toho, jaké námitky byly v řízení řádně uplatněny. Jen vůči takovým [řádně uplatněným námitkám] se lze totiž domáhat zákonného postupu a vyřízení“*, přičemž *„se musí jednat o námitky natolik konkrétní, že je možné je jako námitky rozpoznat a posoudit“*. Také podle rozsudku NSS ze dne 20. 8. 2014, čj. 7 As 111/2014-43, *„odvolací orgán [nebyl] povinen zabývat se námitkami, které stěžovatel mohl uplatnit v prvostupňovém řízení“*. Opačný výklad by vedl k tomu, že by účastník mohl s námitkami vyčkat až do odvolacího řízení, což *„odporuje podstatě územního řízení, resp. i zásadě ekonomie řízení.“*
80. V projednávané věci je ze správního spisu zřejmé, že žalobce jakékoliv soukromoprávní námitky v průběhu územního řízení neuplatňoval. Ve vyjádřeních ze dne 12. 7. 2022 a ze dne 29. 2. 2022 o možných imisích či dotčení svých soukromých subjektivních práv nic netvrdil, ačkoliv byl již v oznámení ze dne 19. 1. 2022 a poté v oznámení ze dne 13. 6. 2022 poučen o tom, že námitky může uplatnit pouze ve lhůtě 15 dnů od doručení těchto písemností. Poprvé se tak o možném dotčení svých soukromých práv žalobce zmínil až v odvolání proti územnímu rozhodnutí. Za této situace ovšem žalovaný nebyl povinen se těmito námitkami meritorně zabývat pro jejich opožděnost. Žalobce se tedy ani nyní v řízení před soudem nemůže domáhat vypořádání námitek, které řádně a včas v územním řízení neuplatnil.
81. Na uvedeném závěru nic nemění ani skutečnost, že obdobné soukromoprávní námitky týkající se např. narušení soukromí, pohledových imisí, snížení kvality bydlení apod. uplatnili jiní účastníci řízení. Žalobce není v postavení veřejného žalobce, a není tedy oprávněn se domáhat ochrany práv, která přísluší jiným osobám. Lze v této souvislosti odkázat např. na rozsudek NSS ze dne 11. 7. 2007, čj. 2 As 10/2007-83: *„je-li účastenství určité osoby [...] odvozeno od možnosti dotčení jeho práv, pak v mezích tohoto možného dotčení práv mu přísluší výkon účastnických práv a ochrana jeho hmotných práv“*, a *„je tak vyloučeno, aby se stěžovatel domáhal ochrany práv osob jiných“*.
82. Tento žalobní bod proto není důvodný.

*Závěr a náklady řízení*

83. Soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji zamítl [§ 78 odst. 7 s. ř. s.].
84. Soud neprováděl dokazování, neboť veškeré označené důkazy a listiny, jichž se žalobce či osoby zúčastněné na řízení dovolávali, jsou součástí správního spisu, jehož obsahem se v řízení před soudem neprovádí. Výkresy předložené třetí osobou zúčastněnou na řízení soud jako důkaz rovněž neprovedl. Tyto listiny sice ilustrativně zachycují rozdíly při měření výšky záměru z různých výškových úrovních veřejného prostranství a případné přesahy. Nicméně vychází z údajů a hodnot, které jsou zachyceny již v dokumentaci stavby a ve správním spise. Jde tedy jen o pomůcku pro lepší vizualizaci vzniklých rozdílů a problémových částí záměru, jimiž se soud zabýval. Po skutkové stránce však tyto nákresy nic nového nepřinášejí. Soud má tedy za to, že dokazování zmíněnými listinami by bylo nadbytečné.
85. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný měl ve věci plný úspěch, náleželo by mu proto právo na náhradu nákladů řízení. Nad rámec jeho běžné úřední činnosti mu ovšem žádné důvodně vynaložené náklady nevznikly.
86. Osobě zúčastněné na řízení soud neuložil žádnou povinnost a nejsou dány ani žádné důvody hodné zvláštního zřetele, pro něž by jí bylo možné přiznat náhradu nákladů řízení. Náhrada nákladů řízení jí proto nenáleží.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno, 30. dubna 2026

Mgr. Milan Procházka  
předseda senátu