



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Rutsche a soudců Mgr. Heleny Konečné a JUDr. Martiny Kűchlerové, Ph.D. ve věci

žalobce: **V. N.**

zastoupen Mgr. Evou Láskovou, Ph.D., advokátko
se sídlem Heršpická 813/5, Brno

proti

žalovanému:

Krajský úřad Královéhradeckého kraje
se sídlem Pivovarské náměstí 1245, Hradec Králové

za účasti:

1. V. D. zastoupen Mgr. Karlem Hunešem, advokátem vykonávajícím
advokacii v trvalé spolupráci s ARROWS advokátní kancelář, s. r. o.
se sídlem U Trezorky 921/2, Jinonice, Praha 5

2. CETIN a. s.

se sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9 – Libeň

3. Statutární město Hradec Králové

se sídlem Československé armády 408, Hradec Králové

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. listopadu 2025, č. j. KUKHK-UP-2025-24373,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 24. listopadu 2025, č. j. KUKHK-UP-2025-24373, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 14 140 Kč, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám jeho zástupkyně.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku žalovaný k odvolání žalobce změnil rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního (dále také jen „Stavební úřad“), ze dne 8. 7. 2024, č. j. MMHK/232925/2024 ST1/ZB, tak, že z jeho obsahu vypustil celý obsah podmínky č. 8 a nahradil jej novým textem, a ve zbytku výrok prvoinstančního rozhodnutí potvrdil.
2. Prvostupňovým rozhodnutím Stavební úřad k žádosti osoby zúčastněné na řízení č. 1 (dále také jen „Stavebník“) schválil dle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), stavbu „Novostavba rekreačního objektu“ Hradec Králové včetně přípojek na technickou infrastrukturu, oplocení, zpevněných ploch, vsakovacího objektu a dešťové kanalizace na p. p. č. XA a XB v katastrálním území xx (dále jen „Stavba“ nebo „Stavební záměr“).

II. Podstata obsahu žaloby a jejího doplnění

3. Ve včas podané žalobě vznesl žalobce řadu žalobních námitek. Žaloba byla velmi obsáhlá, krajský soud proto v podrobnostech na její obsah odkazuje, ostatně ten je účastníkům řízení i osobám na něm zúčastněným dobře znám.
4. **Prvá žalobní námitka – nevypořádání námitek a návrhů podaných po lhůtě.** V této námitce žalobce vytýkal žalovanému, že se nedostatečně vypořádal s jeho podnětem ze dne 7. 11. 2025, v němž jej upozornil, že uplynula platnost podmiňujícího rozhodnutí ke stavbě kanalizace a vodovodního řádu. Přestože se jedná o námitku uplatněnou po lhůtě, týká se věci, která nastala až v odvolacím řízení. Žalovaný se s ní proto měl povinnost řádně vypořádat. Ten ale vyšel při posouzení této otázky nesprávně z repliky Stavebníka doručené žalovanému 12. 11. 2025, jejíž součástí bylo i ohlášení ze dne 12. 9. 2025 s tím, že k započetí stavebních prací došlo 8. 9. 2025. K těmto podkladům se ale žalobce nemohl vyjádřit, protože mu nebyly žalovaným před vydáním rozhodnutí poskytnuty. Z poznatků žalobce ale plyne, že Stavebník ve stanovené lhůtě stavbu vodovodního a kanalizačního řádu reálně nezahájil. Provedení místního šetření, které za tím účelem navrhoval, žalovaný neprovedl. Ke dni 12.9. 2025, kdy lhůta končila, měl žalovaný provést kontrolní prohlídku. Dále vytkl žalobce žalovanému, že měl odvolací řízení přerušit z důvodu probíhající kontroly na úseku výkonu spisové služby. Vady vytnuté v této námitce dle žalobce způsobují nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.
5. **Druhá žalobní námitka – nemožnost vyjádřit se k podkladům.** I v této námitce žalovaný zdůraznil, že mu žalovaný nedal před vydáním napadeného rozhodnutí možnost vyjádřit se k replice Stavebníka. Navíc v případě, že bylo v průběhu odvolacího řízení vydáno závazné stanovisko dotčeného orgánu prvního stupně, měl mu žalovaný umožnit se s ním seznámit a dát mu možnost se k němu vyjádřit.

6. **Třetí žalobní námitka – nevypořádání se s oponentním stanoviskem.** Dle žalobce se žalovaný nevypořádal s oponentním stanoviskem Ing. arch Š. ze dne 11. 3. 2025. Napadené rozhodnutí je tak v této části nepřezkoumatelné. Žalovaný neodůvodnil, proč k posouzení a vyhodnocení stanoviska nepřistoupil, a to zejména v části rozdílného posouzení kapacity a parametrů předmětné cesty oproti jejímu posouzení v projektové dokumentaci novostavby rekreačního objektu, rozporu dopravního napojení s řešením stanoveným grafickou částí územního plánu, ale i z hlediska vyhodnocení regulativů platného územního plánu, které na Záměr dopadají, a které jsou vyhodnoceny odlišně, než v projektové dokumentaci.
7. **Čtvrtá žalobní námitka – nesprávný úřední postup.** Přestože byla napadnuta závazná stanoviska (JES, hasiči, fiktivní stanovisko dopravy), nedošlo k jejich předložení k přezkumu dle ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu, což žalovaný v napadeném rozhodnutí nevysvětluje. Navíc v rámci správního řízení nebylo postupováno v souladu se zákonem, jelikož bylo částečně postupováno dle nového právní úpravy stavebního zákona č. 283/2021 Sb., která se však na toto řízení neaplikuje, a to ve vztahu k jednotnému environmentálnímu stanovisku (JES), což opět není žalovaným dostatečně vysvětleno. Nadto se v průběhu odvolacího řízení navýšila plocha odnímané půdy ZPF z 498 m² na 544 m², aniž by toto žalovaný odůvodnil.
8. **Pátá žalobní námitka – omezení vlastnického práva.** Realizací Stavby dle žalobce dochází k mezení jeho vlastnického práva, a to na několika úrovních. Hranice pozemku žalobce není dodržena a pohyb po příjezdové cestě zasahuje a znehodnocuje jeho část nemovitosti, která je pod ochranou ZPF. Na pozemku žalobce se dále nachází strom, jehož zaměření bylo chybně vyznačeno v dokumentaci (cca o 3 m jinak, než je realita). Kořenový systém je aktuálně z důvodu vedené cesty zcela znehodnocen.
9. **Šestá žalobní námitka – rozpor s územním plánem a úkoly a cíli územního plánování.** Z územního plánu Hradce Králové je dle žalobce zřejmé, že v kategorii smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby, do které spadá daná lokalita, je jako hlavní účel vymezeno: *Území příměstského nízkopodlažního bydlení spojeného s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva, včetně doplňujícího občanského vybavení a výrobních služeb. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby.* Hlavní využití: stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 3 NP včetně podkroví) a sady a zahrady.
10. Ve změně č. 149 ÚP Hradec Králové je následně výslovně několik zásadních omezení, a to nejen k výškové podlažnosti – max. 2 NP, s ohledem na blízkost letiště, ale i ve vztahu k povinnosti jednat s VUSS Pardubice nebo Archeologickým ústavem, jelikož se jedná o oblast s vysokým výskytem archeologických nálezů. Navíc je zde uvedeno, že napojení předmětných ploch přestavby s následnou funkcí bydlení na komunikace je přes p. č. XC a tato komunikace je v rámci přípustného doplňkového využití vymezena jako plocha smíšená příměstské nízkopodlažní zástavby.
11. Reviznímu závaznému stanovisku dotčeného orgánu v souvislosti s tím vytkl, že nedostatečně posoudilo soulad Stavebního záměru se stavbami pro rodinnou rekreaci bezprostředně k němu přilehlými. Rozporná je toto stanovisko také v hodnocení smyslu a odůvodnění předmětné plochy přestavby (změny funkčního využití) schválené změnou č. 149 územního plánu, jejíž cílem je přestavba území právě z ploch rekreačních na plochy s funkcí bydlení formou rodinných domů venkovského charakteru, když záměr
Za správnost vyhotovení: R. V.

Stavebníka zcela nepřezkoumatelně podřazují pod podmíněně přípustné využití, které má být dle závazné části územního plánu pouze výjimečné a řádně podklady a dalšími posudky podložené. Výjimečnost řešení však v žádosti Stavebníka nebyla doložena žádnými objektivními územně-technickými či stavebně-technickými důvody.

12. Žalobce dále odkázal i na nevypořádané námítky ohledně souladu Stavebního záměru s cíli a úkoly územního plánování vznesené v obou podnětech k přezkumu závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování (JID 54255/2025/KHK), a to v podrobnostech bodů VIII až XIV přílohy č. 60 a bodů 3 až 10 samostatně podaného podnětu k přezkumu závazného stanoviska ze dne 7. 11. 2025, a dále na nevypořádané odborné stanovisko Ing. arch. Švédy.
13. **Sedmá žalobní námitka – kategorizace stavby.** Podstatou této žalobní námítky je tvrzení žalobce, že Stavebník v průběhu řízení účelově překategorizoval stavbu ze stavby pro bydlení (rodinný dům) na stavbu rekreačního objektu. Tím obchází veřejnoprávní regulativy, zejména v oblasti požární bezpečnosti, přístupové komunikace a územního plánování (zákaz připojování rodinných domů účelovými komunikacemi). Z projektové dokumentace je přitom zřejmé, že se jedná o rodinný dům, který splňuje požadavky na trvalé bydlení a celoroční využití.
14. **Osmá žalobní námitka – požadavky na výstavbu a stavba na vedlejším pozemku.** Žalobce upozornil na § 25 vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, dle něhož je v případě rekreačních staveb nutnost dostatečného odstupu, a to min. 10 m. Přičemž z leteckého pohledu na oblast je zřejmé, že se v oblasti nachází další stavba pro rodinnou rekreaci, která stojí méně než 10 m od uvedeného záměru. Ani toto žalovaný dostatečně ve svém rozhodnutí neřeší.
15. Žalovaný také nepřezkoumatelně vyhodnotil námitku žalobce ve věci nenaplnění zákonného požadavku na parametrickou přístupovou komunikaci k Záměru z hlediska napojení souvislé skupiny budov OB1 dle čl. 4.4.1 normy ČSN 73 0833, do které je Záměr umísťován, a která se posuzuje nikoliv ke stávajícím stavbám, ale výhradně ke stavbám nově umísťovaným, ale i na nedodržení odstupové vzdálenosti 2 m od sousedního pozemku p. č. XD ve spoluvlastnictví žalobce.
16. **Devátá žalobní námitka – existence rozestavěné stavby.** Žalobce dále uvedl, že se na pozemku Stavebníka nachází rozestavěná stavba, která nebyla odstraněna. Za tím účelem přiložil fotodokumentaci přímo z pozemku ze dne 29. 11. 2025. To je jednoznačně v rozporu s tvrzeními, která jsou uvedena v replice Stavebníka.
17. **Desátá žalobní námitka – dopravní situace – šířka.** Žalobce namítl nedostatečné vypořádání se s dopravní situací a příjezdovou cestou k předmětnému Záměru. V souvislosti s tím připomněl, že původní rozhodnutí ve vztahu k žádosti o výstavbu rodinného domu bylo žalovaným zrušeno, jelikož dopravní situace nebyla vyřešena. Situace se však aktuálně vůbec nezměnila. Jak prvostupňový, tak odvolací orgán ji však posoudily zcela odlišně, a to přestože se podmínky nezměnily a žalovaným na úseku územního plánování v roce 2014 vyřčený “tristní stav” v území přetrvává, resp. se v důsledku navýšení počtu aut, pohodlností a nerespektováním vlastnických hranic ze strany vlastníků (uživatelů z věcných břemen) cesty zhoršil.
18. O jaký typ přístupové komunikace se jedná a zda splňuje požadavky, je na silničním správním úřadu. V případě pochybností či nejistoty o jaký typ komunikace se jedná má
Za správnost vyhotovení: R. V.

stavební úřad předložit správnímu orgánu předběžnou otázku. V tomto konkrétním případě se však, přestože žalobce upozorňoval na nejasnost, tento postup ze strany Stavebního úřadu nekonal, čímž způsobil nezákonný postup ve vztahu k dostatečnému zjištění situace a jednoznačnému vymezení uvedené cesty a přístupu k samotnému Záměru.

19. Předmětná cesta jednoznačně nesplňuje požadavky dle platných českých norem týkající se příjezdové komunikace, a to ve vztahu k ČSN 730802, kde je uvedeno, že šířka vozovky musí být minimálně 3 metry, což v tomto případě splněno není. Dále je třeba zajistit v případě, že je cesta delší jak 50 m, smyčkový objezd na jeho konci, pro možnost otáčení vozidel integrovaného systému, což v tomto případě taktéž nebylo v projektu zajištěno. V napadeném rozhodnutí dokonce zcela mylně žalovaný uvádí, že v uvedeném případě je komunikace vzdálena pouze 20 m. Což je zásadně v rozporu s veškerou dokumentací ve sepise.
 20. Žalobce dále zdůraznil, že v odvolacím řízení doložil dobové ortofoto snímky z výstavby k cestě přilehlých RD, ze kterých přesvědčivě vyplývá, že výstavba na předmětných pozemcích probíhala z ulice na pozemku p. č. XC, a že nakonec i v současnosti je svoz např. komunálního odpadu z těchto RD činěn výhradně z této ulice, neboť předmětná cesta je nezpevněná, nekapacitní a nedostatečná, zatímco ulice na městském pozemku p. XC byla v nedávné době rekonstruována, je kapacitně dostačující, tvoří uliční prostor, a též byla změnou č. 149 územního plánu označena za přístupovou komunikaci k dotčené ploše přestavby.
 21. **Jedenáctá žalobní námitka – dopravní situace – sjezd.** Žalobce poukázal na sdělení Policie České republiky ze dne 23. 8. 2000 týkající se sjezdu, kde je jednoznačně uvedeno, že mělo dojít k osazení zrcadel k bezpečnému výhledu u předmětného sjezdu, a to s vybudováním příjezdové komunikace v šířce 4 m.
 22. V případě, že by bylo provedeno napojení na veřejnou komunikaci v souladu se zákonem, vyhláškami a normou, nájezd bude zasahovat do nemovitosti žalobce a dojde k omezení jeho práv, která jsou celým řízením zcela ignorována. Jelikož nedošlo k místnímu šetření a dostatečnému zjištění skutkového stavu samotným správním orgánem, je předkládaná projektová dokumentace zcela zavádějící a v rozporu se skutečností, neboť Záměr není napojen skrze veřejnou účelovou komunikaci.
 23. **Dvanáctá žalobní námitka – dopravní situace – povrch příjezdové cesty.** V prvostupňovém rozhodnutí je dle žalobce v rozporu s reálným provedením uvedeno, že projektant posoudil a uvedl, že uvedená účelová komunikace má zpevněný šterkový povrch, minimální šířku 2,7 m a končí 20 m od stavby. Toto tvrzení žalovaný převzal, avšak tímto jednoznačně pochybil při zjišťování stavu, jelikož nedošlo k místnímu šetření, o něž žalobce žádal.
 24. V samotném napadeném rozhodnutí žalovaný uvádí, že se situace od roku 1997 nezměnila a zcela postačuje to, že v roce 1997 se šířkou cesty správní orgány zabývaly. Tedy po 28 letech má za to, že není třeba provádět místní šetření a stačí vycházet z dnes už archivních dokumentů.
 25. Žalobce dále upozornil na vnitřní rozpor odůvodnění v napadeném rozhodnutí, neboť na str. 16 žalovaný uvádí, že na předmětnou soukromou cestu jsou napojeny tři domy, zatímco na str. 17 uvádí 4 domy a 1 rekreační objekt (stavbu na pozemku p. č. XE nezapočítává vůbec), a dále na znak absolutní libovůle ve správním uvážení stran
- Za správnost vyhotovení: R. V.

hodnocení bezpečnosti obousměrného provozu na ní jako situace výjimečné a v běžném dni nahodilé, kdy lze očekávat, že v místních poměrech dojde k domluvě, ať již formou slovní, či pomocí gestikulace a že prostranství před rodinnými domy tvoří tzv. vyhýbnu, přitom kontext této úvahy žalovaného se vztahoval právě na tvrzení o napojení tří domů (čp. XF, XG, a XH), z nichž dva mají tyto tzv. vyhýbny pevně zaplacené a ohrazené.

26. **Třináctá žalobní námitka – dopravní situace – dostupnost, kapacita a obslužnost** Z přiložené dokumentace a argumentace výše uvedené žalobce jednoznačně dospěl k závěru, že aktuálně se nejedná o cestu, která svojí dostupností, kapacitou a obslužností splňuje požadavky dané právními předpisy, vyhláškou a normou pro bezpečné užívání.
27. **Čtrnáctá žalobní námitka – dopravní situace – vymezení komunikace** Žalobce poukazuje na zásadní rozpor v napadeném rozhodnutí, kdy žalovaný na str. 7 uvádí s odkazem na fiktivní stanovisko silničně správního úřadu, že se nejedná o místní ani účelovou komunikaci. Avšak následně na str. 13 píše, že *odvolací orgán prověřil a zjistil, že je tato účelová komunikace napojena na pozemní komunikaci a že je tato účelová komunikace dlouhá cca 104 m.*
28. Uvedeným tvrzením tak jednoznačně žalovaný potvrdil, že je zde zjevný rozpor a že v případě, že tvrdí, že se jedná o účelovou komunikaci, měl přistoupit správní orgán k žádosti o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, resp. postoupit toto fiktivní stanovisko k přezkumu nadřízenému orgánu.
29. Také z tohoto důvodu je napadené rozhodnutí zatíženo vadou vnitřní rozpornosti a nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu.
30. **Patnáctá žalobní námitka – manipulace se spisem.** V této žalobní námitce žalobce uvedl, že část původní dokumentace zcela ve správním spise chybí, a proto není možné argumentovat uvedenými podklady, když u Stavebního úřadu již neexistují.
31. Dle mínění žalobce mělo dále dojít k manipulaci se spisem, který byl zjevně odnesen mimo úřad.
32. V rámci kontroly spisově dokumentace byla zjištěna také závažná pochybení u vedení odvolacího spisu. Ten měl také nezákonně ze spisu některé podklady odstraňovat. Konkrétně se jedná o situaci dopravního napojení, které poukazuje na to, že už historicky správní orgány nezjistily skutečný stav věci, když neověřily, že pozemky pod navrženou komunikací nejsou široké 4 m, resp. že dnes Stavebníkem navržené dopravní napojení nemůže být z pohledu současnosti a skutečného stavu v místě dostatečně kapacitní.
33. **Šestnáctá žalobní námitka – nesprávný úřední postup ve vztahu k přezkumu závazného stanoviska.** Žalobce dále namítl zásadní procesní pochybení ve vztahu k předání dokumentace a jeho námitek k přezkumu revizního závazného stanoviska dotčeného orgánu územního plánování k nadřízenému orgánu – Ministerstvu pro místní rozvoj. Žalobce sice odeslal e-mail s označením „předžalobní výzva referentce“, který byl postoupen jakožto podnět k přezkumu, ale který sám o sobě neobsahoval obsahové náležitosti a žalobce jej nikdy, a to ani na základě obdržené výzvy k podpisu, nedoplnil.
34. Tyto náležitosti, resp. samostatný podnět k přezkumu, byly obsáhle doplněny následně v září 2025, opakovaně poté v listopadu 2025, a to v rámci vyjádření žalobce k podkladům

rozhodnutí, což ale žalovaný nadřízenému orgánu nikdy nepostoupil. Tímto postupem porušil § 3 a § 37 odst. 3 správního řádu.

35. **Sedmnáctá žalobní námitka – nesprávný úřední postup, nezákonnost odvolacího řízení, rozhodování podjatými osobami.** Žalobce dále namítl nezákonnost napadeného rozhodnutí, a to ve vztahu k jednání podjaté úřední osoby – Mgr. K. A., která v odvolacím řízení vystupovala a jednala, čímž jednoznačně došlo k pochybení vedení a přístupu k celému odvolacímu řízení. Konkrétně jí vytýkal, že do správního spisu vložila úřední záznam týkající se zmocněnce žalobce, který v rámci odvolacího řízení za žalobce vystupoval. Obsah tohoto úředního záznamu považoval žalobce za rozporný s realitou. Zmocněnec žalobce se neměl možnost s tímto úředním záznamem seznámit a vyjádřit se k němu, přestože je v něm hrubě uražen. Tímto jednáním naplnila jmenovaná podmínky pro vyloučení z projednávání a rozhodování ve věci dle ustanovení § 14 správního řádu a měla být vyloučena ze všech úkonů v řízení. Ze strany jmenované došlo rovněž k nevhodné manipulaci s celým spisovým materiálem, kdy z úředního záznamu ze dne 16. 12. 2024, JID 127305/2024/KHK plyne, že odnesla celou spisovou dokumentaci z kanceláře k lékaři, kam šla z osobních důvodů na plánovanou návštěvu.
36. Ze všech shora uvedených důvodů žalobce navrhl, aby krajský soud s odkazem na § 76 odst. 1 písm. a), b) i c) zákona č. 150/2002, soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), žalované i prvoinstanční rozhodnutí zrušil a věc vrátil Stavebnímu úřadu k dalšímu řízení.
37. Dne 29. 12. 2025 bylo soudu doručeno podání žalobce označené jako **Doplnění žaloby o nově zjištěné informace**. To se týkalo žalobní námitky **Procesní pochybení – nevypořádání námitek a návrhů podaných po lhůtě** a námitky **Kategorizace staveb**. V něm žalobce soud seznámil s tím, že byla nalezena původní projektová dokumentace, která nebyla spisové dokumentace vedené u Stavebního úřadu, o schválení žádosti o stavbu ze dne 18. 9. 2023. Celá projektová dokumentace je vedena s ohledem na záměr definovaný jako rodinný dům.
38. Dne 2. 2. 2026 bylo soudu doručeno ještě podání žalobce označené jako **Doplnění žaloby o nově zjištěné informace**. Doplnění se týkalo **žalobní námitky Dopravní situace – vymezení komunikace**.
39. Žalobce soudu předložil odpověď žalovaného (odboru životního prostředí) ze dne 17. 12. 2025, v níž konstatuje, že v případě příjezdové cesty se nejedná o účelovou komunikaci.
40. V reakci na vyjádření žalovaného k žalobě žalobce sdělil, že žalovaný v rozporu s žalobcem doloženými podklady a skutečným stavem na místě zachyceným na žalobcem pořízené fotodokumentaci z místa vědomě zaměňuje stavbu odstraněné původní chatky (na pozemku p. č. XI) se stavbou rozestavěného domku právě v místě Záměru (na pozemku p. č. XA).
41. Žalobce dále poukázal na to, že na základě podnětu měla proběhnout kontrola výstavby vodovodní přípojky, a ne vodovodního a kanalizačního řádu, jak uvádí i samotný stavební deník – „*vodovodní přípojku*“. Není tak zřejmé, proč prováděl kontrolu odbor životního prostředí, když ke kontrole vodovodní přípojky není příslušný.

42. Informoval rovněž soud o tom, že ve věci dne 29. 12. 2025 podal podnět k prověření postupu úředních osob ve věci oznámení o zahájení stavby před vodoprávním úřadem a ve věci odvolacího rozhodnutí krajského úřadu k Okresnímu státnímu zastupitelství. A o tom, že dne 27. 1. 2026 byl schválen nový územní plán Hradce Králové, přičemž k nabytí účinnosti by mělo dojít začátkem března 2026. Dle něho předmětná oblast Stavebního záměru již nebude připouštět výstavbu.

III. Vyjádření žalovaného

43. K námitce, že bylo „*manipulováno se spisovou dokumentací*“ a že správní orgány při vedení správního řízení měly nerovný přístup k účastníkům žalovaný uvedl, že ve věci byly správními orgány řádně vedeny spisy ve smyslu § 17 správního řádu. Žalobce měl po celou dobu správního řízení možnost nahlížet do spisů, podávat svá vyjádření a námitky, čehož velmi hojně využíval. Na všechny jeho námitky a podněty bylo správními orgány reagováno.
44. K názoru „*nesprávného posouzení charakteru stavby*“ konstatoval, že pouze žadatel je oprávněn vymezit předmět řízení a s ním disponovat, přičemž Záměr byl žadatelem označen jako „rekreační objekt“, jehož účelem je rodinná rekreace, a splňuje definici stavby pro rodinnou rekreaci.
45. Podkladové rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, jakožto vodoprávního úřadu, ze dne 14. 8. 2023, zn.: SZ MMHK/101853/2023ŽP1/Pot, MMHK/402361/2023 (které nabylo právní moci dne 13. 9. 2023), o povolení prodloužení vodovodního a kanalizačního řádu nepozbylo platnosti, neboť Stavebník dne 8. 9. 2025 stavbu zahájil. Vodoprávní úřad dne 16.12.2025 provedl kontrolní prohlídku stavby a dospěl k závěru, že tato podmiňující stavba je zahájena a povolení ze dne 14. 8. 2023 zůstává nadále v platnosti, přičemž své zjištění žalobci zaslal ve sdělení ze dne 17.12.2025.
46. Na pozemcích stavebníka p. č. XA a XI se žádá další stavba nenachází (ani rozestavěná), neboť původní chatka, která byla na již zrušené parcele st. p. č. 341 – viz situační výkresy C.2 a C.3 projektové dokumentace, nyní je tato plocha součástí pozemku p. č. XI – viz příloha č.1, byla odstraněna již původním vlastníkem – viz poznámka na výkresech C.2 a C.3.
47. K námitce, že navrhovaná Stavba je v rozporu s Územním plánem Hradce Králové, odkázal žalovaný na v odvolacím řízení nově doložené závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 3. 3. 2025, sp. zn.: SZ MMHK/694451/2024, zn.: MMHK/114383/2025/HA/BE (se závěrem, že Záměr byl shledán přípustným), proti kterému žalobce dne 1. 4. 2025 uplatnil námitky. Nadřízený orgán územního plánování závazným stanoviskem ze dne 23. 6. 2025, č.j.: KUKHK-12743/UP/2025, nové závazné stanovisko potvrdil.
48. Žalobce podáním ze dne 30. 6. 2025 namítal špatný úřední postup žalovaného v rámci přezkumu závazného stanoviska ze dne 3. 3. 2025, žalovaný předal podání Ministerstvu pro místní rozvoj k provedení přezkumného řízení. Ministerstvo vydalo sdělení ze dne 14. 8. 2025, č.j.: MMR-57013/2025-84, ve kterém uvedlo, že neshledalo důvody k zahájení přezkumného řízení. Ministerstvo se zároveň ve sdělení vypořádalo s „*odborným oponentním vyjádřením Ing. arch. Švédy*“. Vzhledem k uvedenému by tedy bylo podle

názoru žalovaného nadbytečně mu znovu zasílat podněty žalobce ze dne 15. 9. 2025 a ze dne 7. 11. 2025 k provedení přezkumného řízení.

49. Problematikou přezkumu dalších závazných stanovisek se žalovaný zabýval na str. 7 až 10 napadeného rozhodnutí.
50. Námitky týkající se přístupové komunikace byly podle názoru žalovaného dostatečně a podrobně vypořádány na str. 12 až 18 rozhodnutí. Zdůraznil, že předmětem správního řízení nebyla přístupová komunikace na p. č. XJ, XJ, XK, XL a XB v katastrálním území xx jako taková, ale jen napojení navrhované stavby rekreačního objektu na p. č. XA v katastrálním území xx na tuto komunikaci.
51. Proto navrhl, aby krajský soud žalobu zamítnul.

IV. Vyjádření osob zúčastněných na řízení

52. K žalobě se vyjádřil pouze Stavebník. Reagoval na níže uvedené žalobní body.
53. **Fiktivní zahájení stavby vodovodu** – Stavebník oznámil zahájení stavby vodovodní přípojky dne 12. 9. 2025. K oznámení byla přiložena fotografie z realizace stavby, ze které je patrná realizace umístění vodoměrné šachty a potrubí. Magistrát města Hradec Králové, jako příslušný vodoprávní úřad, nadto dne 16. 12. 2025 provedl na místě stavby kontrolní prohlídku a ve věci neshledal žádná pochybení, natož nezahájení realizace stavby. Dle Stavebníka je lhostejno, kdy byla stavba zahájena, pokud byla zahájena její realizace před vypršením dvouleté platnosti příslušného povolení. Skutečnost, že klient oznámil zahájení stavby až 12. 9. 2025, tedy v poslední den platnosti povolení, je zcela irelevantní.
54. **Kategorizace stavby a vázanosti úřadu návrhem žadatele** – žalobce v žalobě a jejím doplnění rozsáhle argumentuje, že stavebník se dopustil „účelového obcházení zákona“ tím, že Záměr formálně označil jako „rekreační objekt“, ačkoliv se materiálně jedná o „rodinný dům“. Na podporu tohoto tvrzení odkazuje na dřívější řízení z let 2013–2014 a na nález dokumentace, kde je Stavba označena jako rodinný dům. Tato argumentace je však z hlediska správního práva zcela irelevantní.
55. **Dispoziční zásada a technické parametry** – správní řízení o povolení stavby je řízením o žádosti, které je ovládáno dispoziční zásadou. Podle § 45 odst. 1 správního řádu je to žadatel, kdo svým podáním vymezuje předmět řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj potvrdilo, že Záměr označený jako „rekreační objekt“ splňuje definici stavby pro rodinnou rekreaci dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť nepřekračuje dvě nadzemní podlaží, podzemní podlaží a podkroví. Ministerstvo výslovně uvedlo, že výklad pojmů jako „požadavky na rodinnou rekreaci“ není v zákoně detailně specifikován, a parametry záměru jsou tedy individuální volbou stavebníka.
56. Žalobce v doplnění žaloby nově operuje s nálezem tzv. „původní projektové dokumentace“ z 18. 9. 2023, kde byl záměr označen jako rodinný dům. Tento důkaz je pro přezkum zákonnosti napadeného rozhodnutí zcela bezcenný. Správní orgány rozhodovaly o finální, autorizované verzi dokumentace nazvané „Novostavba rekreačního objektu“, která byla řádně projednána. Skutečnost, že v dřívější fázi přípravy nebo v pracovní verzi projektu mohl být záměr nazván jinak, nebo že Stavebník reagoval na výzvu úřadu úpravou projektu, není „manipulací“ či „podvodem“, ale standardním a zákonným využitím procesních práv žadatele.

57. Klíčovým právním argumentem, který žalobce zcela opomíjí a který byl potvrzen Ministerstvem pro místní rozvoj, je skutečnost, že podle § 10 odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, může mít občan trvalý pobyt i v objektu určeném pro individuální rekreaci, pokud má přiděleno číslo popisné nebo evidenční. Tím padá hlavní pilíř žalobcovy argumentace o „podvodu“ – i kdyby Stavebník v budoucnu v objektu trvale bydlel, nejedná se o porušení zákona, ale o využití zákonné možnosti.
58. **Soulad s územním plánem a regulativy plochy PN** – žalobce tvrdí, že rekreační objekt je v rozporu se Změnou č. 149 Územního plánu Hradce Králové, která pro plochu „PN – Smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ údajně vyžaduje výhradně rodinné domy venkovského typu. Tato interpretace je však zavádějící a byla Ministerstvem pro místní rozvoj odmítnuta.
59. **Funkční využití plochy PN a podmíněná přípustnost** – Ministerstvo pro místní rozvoj v rámci posouzení zákonnosti potvrdilo, že pozemky p. č. XA a XB se nacházejí ve funkční ploše PN. Ačkoliv stavby pro rodinnou rekreaci nejsou výslovně uvedeny jako hlavní využití, nejsou ani v seznamu nepřípustného využití. Podle závazné části územního plánu (kapitola A.11.1.) tak spadají pod podmíněně přípustné využití, což jsou stavby, které svou povahou nenarušují hlavní funkci území (bydlení v RD) a jsou s ní slučitelné. Orgány územního plánování i ministerstvo se shodly, že rekreační objekt o dvou nadzemních podlažích je urbanisticky i funkčně zcela kompatibilní s okolní zástavbou rodinných domů. Ministerstvo navíc podotklo, že v lokalitě se již nyní nacházejí rekreační objekty i rodinné domy, přičemž záměr Stavebníka z tohoto charakteru území nijak nevybočuje.
60. **Estetické a urbanistické limity** – žalobce v žalobě prosazuje subjektivní estetické hodnocení, kdy požaduje „venkovský charakter“ a sedlové střechy. Územní plán však v ploše PN nestanovuje striktní architektonické regulativy stran tvaru střechy. Ministerstvo potvrdilo logiku úvah krajského úřadu, který shledal moderní architekturu s plochou střechou za přípustnou, zejména s ohledem na okolní schválenou výstavbu.
61. **Veřejně přístupná účelová komunikace a dopravní napojení, právní existence VPÚK ex lege** – žalobce tvrdí, že příjezdová cesta není veřejnou komunikací a její užívání zasahuje do jeho vlastnických práv. Klíčovým dokumentem v této věci je dle Stavebníka Stanovisko silničního správního úřadu ze dne 11. 11. 2013, které výslovně deklaruje, že komunikace na předmětných pozemcích je veřejně přístupnou účelovou komunikací. Toto stanovisko nebylo nikdy zrušeno.
62. **Technické parametry a šířka komunikace** – Stavebník uvedl, že podle § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí k rekreačnímu objektu vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 metru. Projektová dokumentace stavebníka uvádí šířku cesty 2,7 metru, což je potvrzeno geometrickým plánem č. 179-91/97. Žalobcová argumentace o nutnosti šířky 4 metrů (založená na vyjádření PČR z roku 2000 k jinému záměru) je pro toto řízení právně irelevantní.
63. **Požární bezpečnost a zásah jednotek IZS, Specifika požární ochrany pro rekreační objekty** – dle Stavebníka je Stavba v souladu s vyhláškou č. 460/2021 Sb. zařazena do kategorie I, u níž se již nevykonává státní požární dozor formou závazných stanovisek HZS. Klíčovým bodem je aplikace normy ČSN 73 0833. Podle čl. 4.4.2 této normy se u samostatných staveb pro rodinnou rekreaci nemusí zřizovat přístupová komunikace pro požární techniku. Technické posouzení autorizovaných inženýrů, které žalovaný akceptoval, potvrzuje, že

rekreační objekt stojí samostatně na vlastním pozemku a jeho vztah k okolí byl řádně vyhodnocen

64. **Odstupy a požárně nebezpečný prostor** – stavba je od sousední stavby na pozemku p. č. XE vzdálena 10,3 metru, čímž plně vyhovuje požadavku § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (limit 10 m). Požárně nebezpečný prostor navržené stavby nepřesahuje hranice stavebníkovy pozemku, což potvrzuje koordinační situační výkres C.3.
65. **Ochrana vlastnického práva žalobce a tvrzené imise** – účelem společného řízení není řešit budoucí hypotetické civilní spory. Stavební úřad posuzuje splnění zákonných limitů. Pokud žalobce tvrdí již probíhající zásah do práv třetími osobami, má dle Stavebníka k dispozici prostředky soukromého práva (§ 1042 občanského zákoníku). Navíc bylo zjištěno, že žalobce má na svůj pozemek zajištěn samostatný a přímý sjezd z ulice Lhotecká, a není tedy Záměrem nijak limitován ve svém přístupu k nemovitosti.
66. **Tvrzený zásah do kořenového systému** – v projednávané věci Stavebník žádnou novou komunikaci v blízkosti žalobcova stromu nebuduje. Záměr využívá již existující, desítky let stabilizovanou cestu se zhutněným šterkovým povrchem. K žádnému novému zásahu do podloží či kořenového systému v rámci realizace Záměru nedochází. Prostý průjezd vozidel po stávající zpevněné cestě nemůže způsobit devastaci kořenového systému, kterou žalobce spekulativně předjímá bez doložení jakéhokoliv odborného (např. dendrologického) posudku.
67. **Tvrzené procesní vady a námitka podjatosti** – ohledně údajné podjatosti úřední osoby Mgr. A. bylo pravomocně rozhodnuto (potvrzeno i v rámci vertikály MMR), že námitka podjatosti není důvodná. Úřední záznam o incidentu se zmocněncem žalobce byl pouze záznamem o průběhu nahlížení a neměl vliv na nestrannost rozhodování. Tvrzení žalobce o údajném vynesení spisu úřední osobou mimo budovu úřadu je pro posouzení zákonnosti stavebního povolení irelevantní. Ve spise nechybí žádné podklady, které by byly klíčové pro rozhodnutí, a žalobce měl možnost do kompletního spisu nahlížet, což také opakovaně činil.
68. K námitce žalobce, že mu nebylo umožněno reagovat na závěrečnou repliku Stavebníka ze dne 12. 11. 2025 ohledně zahájení stavby vodovodu, Stavebník uvedl, že tato skutečnost dle jeho názoru nezakládá nezákonnost rozhodnutí. Zahájení stavby vodovodu dne 8. 9. 2025 je objektivní skutečností, která nastala nezávisle na tom, zda se k ní žalobce vyjádřil.
69. **Rozsah námitkového oprávnění souseda** – z hlediska procesní obrany Stavebníka tento poukázal na věcné a subjektivní limity žalobcova námitkového oprávnění. Žalobce je účastníkem řízení z titulu vlastnictví sousedního pozemku p. č. XA podle § 94k písm. e) stavebního zákona. Podle § 94n odst. 3 stavebního zákona může účastník uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Žalobce v žalobě uplatňuje širokou škálu námitek, u nichž zcela absentuje prvek přímého dotčení jeho vlastnického práva k pozemku p. č. XA – jde např. o otázku kategorizace stavby (RD vs. RO), charakteru sousední stavby na pozemku XE, procesních vad a vedení spisu.
70. **Věcná a časová koncentrace námitek** – Stavebník dále uvedl, že podle § 94m odst. 3 stavebního zákona platí v tomto řízení koncentrace námitek. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Žalobci marně uplynula lhůta pro podání námitek dne 13. 3. 2024. Většina žalobních bodů (např. existence rozestavěné stavby, platnost vodoprávních
- Za správnost vyhotovení: R. V.

povolení) byla uplatněna až hluboko v odvolacím řízení, a proto k nim nelze v soudním přezkumu přihlížet, neboť zákonný rozsah námitek byl vyčerpán v první instanci.

71. Závěrem navrhl, aby soud žalobu zamítnul.

V. Skutkové a právní závěry krajského soudu

72. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "s. ř. s."). Učinil tak bez nařízení jednání, neboť s tím ve smyslu § 51 odst. 1 s. ř. s. souhlasili jak účastníci řízení, tak osoby na něm zúčastněné. Navíc pro takový postup byly naplněny podmínky dle § 76 s. ř. s. O věci totiž usoudil následovně.

73. Z logiky věci se soud nejprve zaměřil na posouzení důvodnosti těch žalobních námitek, které obsahovaly výtky vůči vadám správního řízení. A hned prvé z těchto výtek musel dát za pravdu.

74. V několika žalobních námitkách (např. v první, druhé, sedmé či sedmácté) žalobce opakovaně poukazoval na skutečnost, že neměl možnost se před vydáním napadeného rozhodnutí vyjádřit k obsahu repliky Stavebníka doručené žalovanému 12. 11. 2025 a k její příloze - oznámení Stavebníka adresovanému vodoprávnímu úřadu ze dne 12. 9. 2025, že dne 8. 12. 2025 zahájil podmiňující stavbu „Prodloužení vodovodního řádu – novostavba rekreačního objektu Malšova Lhota p. p. č. XA, XB k. ú. xx“ (dále také jen „Prodloužení vodovodního řádu“).

75. Z obsahu správního spisu, jakož i z obsahu odůvodnění napadeného rozhodnutí je zřejmé, že stavba Prodloužení vodovodního řádu byla povolena rozhodnutím Magistrátu města Hradec Králové, jakožto vodoprávního úřadu, ze dne 14. 8. 2023, zn.: SZ MMHK/101853/2023ŽP1/Pot, MMHK/402361/2023, které nabylo právní moci 13. 9. 2023. Není pochyb o tom, že Stavebník byl povinen zahájit tuto stavbu do dvou let od právní moci tohoto povoleního rozhodnutí.

76. Z obsahu správního spisu plyne, že žalovaný v průběhu odvolacího řízení několikrát oznamoval účastníkům řízení možnost seznámit se s nově opatřenými podklady pro rozhodnutí. Naposledy před vydáním napadeného rozhodnutí se tak stalo 15. 10. 2025.

77. Žalobce této možnosti využil a v návaznosti na to zaslal žalovanému jednak podání „Vyjádření k podkladům rozhodnutí“, jednak podání „Podnět k přezkumu závazného stanoviska Magistrátu města, odboru hlavního architekta č. j. MMHK/114383/2025/HA/BE ve zkráceném znění“. Obě tato podání byla žalovanému doručena nejprve dne 3. 11. 2025, podruhé (obsahově zcela shodná) dne 7. 11. 2025.

78. V prvním z uvedených podání žalobce upozornil žalovaného (viz str. 8), že uplynula platnost podmiňujícího rozhodnutí k umístění kanalizace a vodovodního řádu.

79. Na uvedené podání žalobce reagoval Stavebník podáním nazvaným „Replika na vyjádření účastníka k podkladům rozhodnutí“, které bylo žalovanému doručeno 12. 11. 2025. V něm reaguje i na tvrzení žalobce stran propadlé platnosti podmiňujících rozhodnutí. Platnost povolení ke stavbě Prodloužení vodovodního řádu dle jeho názoru nepropadla, protože stavba byla v době jeho platnosti zahájena. To dosvědčil příložením Oznámení o zahájení stavby ze dne 12. 9. 2025, které bylo adresováno vodoprávnímu úřadu, v němž Stavebník

Za správnost vyhotovení: R. V.

oznamuje, že dne 8. 9. 2025 se stavbou v souladu s povolením započal. A to konkrétně osazením vodoměrné šachty a pokládkou potrubí od vodovodu do místa budoucí šachty.

80. Poté již žalovaný dne 24. 11. 2025 vydal napadené rozhodnutí. Není tak sporu, že s obsahem repliky Stavebníka včetně zmíněné přílohy nedal žalobci možnost se seznámit.
81. V napadeném rozhodnutí se přitom žalovaný o citované oznámení Stavebníka vodoprávnímu úřadu ze dne 12. 9. 2025 opírá a jeho obsah bez dalšího přejímá. V důsledku toho z něj poté dovozuje, že shora citované povolení vodoprávního úřadu ke stavbě Prodloužení vodovodního řadu platnosti nepozbylo – viz přelom str. 9 a 10 a předposlední odstavec na str. 19 napadeného rozhodnutí.
82. Žalobce v žalobě namítá, že předmětná podmiňující stavba ve skutečnosti ve lhůtě dvou let od povolovacího rozhodnutí zahájena nebyla a předkládá k tomu důkazy.
83. Ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu zakotvuje zásadu, že nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí (s výjimkami tam uvedenými). Dle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu se podle § 36 odst. 3 postupuje, pouze pokud jde o podklady rozhodnutí nově pořízené odvolacím správním orgánem.
84. Krajský soud dospěl k závěru, že shora uvedeným postupem žalovaného, kdy neumožnil účastníkům řízení seznámit se s obsahem podání Stavebníka a jeho přílohou, které byly žalovanému doručeny 12. 11. 2025, shora citovaná ustanovení porušil.
85. Žalovaný si přitom své shora uvedené povinnosti byl dobře vědom, neboť jak už soud uvedl, opakovaně v průběhu odvolacího řízení dával účastníkům možnost se s důkazy, které byly opatřeny v odvolacím řízení, seznámit (výzvy např. 14. 11. 2024, 12. 2. 2025, 22. 8. 2025 či 15. 10. 2025). Ohledně uvedeného podání Stavebníka tak ovšem neučinil.
86. Přitom oznámení Stavebníka vodoprávnímu úřadu ze dne 12. 9. 2025 bylo významným (protože jediným) důkazem, na základě něhož si žalovaný zodpověděl otázku nastolenou žalobcem v jeho podání doručeném žalovanému 3. 11. 2025 (potažmo 7. 11. 2025) - tedy zda podmiňující rozhodnutí, kterým byla povolena stavba Prodloužení vodovodního řadu, pozbylo ke dni vydání napadeného rozhodnutí platnosti či nikoliv. Na obsah tohoto podání (jehož soulad s realitou nyní žalobce v žalobě napadá) už žalobce reagovat nemohl.
87. Neobstojí názor Stavebníka, že zahájení stavby vodovodu dne 8. 9. 2025 je objektivní skutečností, která nastala nezávisle na tom, zda se k ní žalobce vyjádřil. Žalobce totiž rozporuje, že k zahájení stavby v zákonné lhůtě skutečně došlo.
88. Námitka žalobce, která v tomto pochybení žalovaného spatřuje významnou vadu řízení, je tedy důvodná.
89. Jak totiž konstatoval Nejvyšší správní soud např. v rozsudku čj. 10 As 25/2024–95, bylo-li „v odvolacím řízení doplněno několik podkladů, přičemž [...] *nebyli žalobci s těmito podklady řádně seznámeni a nemohli se k nim vyjádřit, jde o vadu, která mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí magistrátu. [...] Je-li odvolací orgán povinen řádně vypořádat odvolací námítky, a tím spíše tedy doručit své rozhodnutí obsahující toto vypořádání jednotlivě odvolateli (6 As 285/2021, bod 23), musí mu jednotlivě doručit i výzvu podle § 36 odst. 3 správního řádu, aby se odvolatel mohl seznámit s podklady doplněnými v odvolacím řízení a vyjádřit se k nim. Tyto podklady byly koneckonců doplněny právě kvůli odvolateli – za účelem rozhodnutí o jeho odvolání. Výzva navíc obecně bývá druhým nejvýznamnějším úkonem* Za správnost vyhotovení: R. V.

správního orgánu v řízení (po rozhodnutí ve věci samé). O to významnější je v řízení odvolacím, kdy mají účastníci vůbec poslední možnost nějak ovlivnit postup správních orgánů. Právo vyjádřit se k podkladům rozhodnutí přitom představuje jedno ze základních procesních práv ve správním řízení, kterým účastník naplňuje své ústavní právo (čl. 38 odst. 2 Listiny) vyjádřit se ke všem prováděným důkazům (např. rozsudek NSS ze dne 13. 11. 2014, čj. 9 As 42/2014–35, bod 21).“

90. Krajský soud dodává, že nemohl přihlídnout k argumentaci žalovaného v jeho písemném vyjádření k žalobě, že vodoprávní úřad dne 16.12.2025 provedl kontrolní prohlídku stavby Prodloužení vodovodního řádu a dospěl k závěru, že tato podmiňující stavba byla včas zahájena a povolení ze dne 14. 8. 2023 zůstává nadále v platnosti. Jedná se totiž o důkaz, který byl pořízen až po vydání napadeného rozhodnutí (a nutno dodat, že i jeho správnost žalobce v žalobě rozporuje a předkládá k tomu další důkazy).
91. Již jen pro toto podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, které mohlo mít za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé, musel krajský soud napadené rozhodnutí dle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. zrušit a věc žalovanému vrátit k dalšímu řízení.
92. V něm dá žalobci možnost se k důkazům, které budou stran dané otázky v dalším průběhu odvolacího řízení pořízeny, vyjádřit a důvodnost této žalobcovy námitky poté znovu vyhodnotit.
93. S ohledem na shora uvedený závěr krajský soud konstatuje, že je zatím předčasné, aby se vyjadřoval k žalobním námitkám namítajícím porušení hmotněprávních předpisů, což je valná většina žalobních námitek. Není totiž vyloučeno, že i ohledně nich mohou být v dalším řízení prováděny další důkazy a další skutková či právní hodnocení.
94. Přesto považuje soud za vhodné, aby se vyjádřil alespoň k následujícím otázkám.
95. Předně by soud považoval za vhodné, aby se žalovaný v rozhodnutí, kterým bude znovu rozhodovat o věci samé, podrobněji vypořádal s obsahem žalobcových podání doručených mu 3. 11. 2025 (potažmo 7. 11. 2025). V napadeném rozhodnutí tak totiž učinil poměrně stručně (viz str. 18). Zejména bude na místě pregnantněji odůvodnit, proč nepovažuje za nutné, aby předkládal Ministerstvu pro místní rozvoj nový podnět žalobce k přezkumu závazných stanovisek orgánů územního plánování (neboť bez ohledu na označení tohoto podání žalobce brojí i proti obsahu revizního závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování). Uvedené podání bude také třeba vyhodnotit v tom směru, zda se nejedná o nové výhrady vůči závěrům dotčených orgánů územního plánování obsaženým v jejich závazných stanoviscích a zda by v takovém případě nebylo třeba předložit takové námitky nadřízenému orgánu územního plánování k doplnění jeho revizního závazného stanoviska.
96. Bez dalšího nemůže obstát ani odkaz žalovaného na § 94m odst. 3 a 94n odst. 3 stavebního zákona. Koncentrace řízení (§ 82 odst. 4 správního řádu) dopadá pouze na skutečnosti, jež mohly mít vliv na *správnost* rozhodnutí, nikoliv však na skutečnosti, které mohly mít vliv na *zákonnost* rozhodnutí (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 306/2018-38 nebo 6 As 22/2024-22).
97. Je pravdou, že koncentrace řízení se – v případě, že jde o správní řízení zahájené na žádost a pouze v rozsahu zjišťování skutkového stavu – přenáší i do řízení o žalobě proti rozhodnutí před správními soudy. Žalobce tudíž nemůže úspěšně uplatňovat tvrzení a

důkazy, u nichž mu nic nebránilo je uplatnit již v řízení před správním orgánem prvního stupně, avšak ke své škodě tam neučinil (srovnej rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2021, č. j. 30 A 16/2020-86).

98. Bude tak povinností žalovaného, aby u každé z žalobcových námitek vznesených v odvolacím posoudil a vyhodnotil, zda

a) směřují do problematiky zákonnosti napadeného rozhodnutí, tedy jeho souladu s právními předpisy, neboť s takovými námitkami je žalovaný povinen se vypořádat bez ohledu na to, zda byly žalobcem vzneseny v průběhu správního řízení před Stavebním úřadem,

b) nebo se jedná o námitky ohledně zjišťování skutkového stavu proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů ve smyslu § 94n odst. 3 stavebního zákona; k takovým námitkám nemůže být ze strany žalovaného (a ani ze strany krajského soudu) přihlédnuto.

99. Krajský soud již na tomto místě také konstatuje, že není důvodná námitka žalobce, že na zákonnost napadeného rozhodnutí měla mít vliv jím tvrzená manipulace se správním spisem. Nic takového nebylo ve správním řízení prokázáno a z obsahu správního spisu neplyne. Zcela irrelevantní pro posouzení dané věci je tvrzená absence projektové dokumentace, která se ovšem týkala, pokud jde o jeho předmět, jiného správního řízení (bez ohledu na skutečnost, že účastníci obou správních řízení mohli být shodní). Z obsahu správního spisu vyplývá, že pro posouzení nyní projednávané žádosti Stavebníka měly stavební úřady k dispozici všechny potřebné podklady, včetně kompletní aktuální projektové dokumentace. Na tomto závěru není způsobitý ničeho změnit ani fakt, že spis se po určitou kratší dobu nacházel mimo stavební úřad.

100. Neobstojí ani námitky o údajné podjatosti úředních osob Mgr. A. a Ing. S.. Jak plyne z obsahu správního spisu, tyto námitky vznesl žalobce již v průběhu správního řízení a bylo o nich v souladu s § 14 správního řádu rozhodnuto s výsledkem, že ani jedna z nich nejsou z projednávání a rozhodování věci vyloučeny. Krajský soud proto v souvislosti s tím považuje za zcela nevýznamný žalobcem popisovaný incident mezi Mgr. A. a jeho zmocněncem.

101. S ohledem na znění žalobního petitu krajský soud ještě závěrem dodává, že nevyužil možnosti zrušit současně i prvoinstanční správní rozhodnutí, jak navrhoval žalobce, protože dle jeho názoru shora vytknuté vady řízení bude možné a účelné odstranit v rámci odvolacího řízení. Konečná úvaha v tomto směru je však samozřejmě na žalovaném.

102. Krajský soud tak už pouze pro úplnost konstatuje, že právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku, je správní orgán v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 1, 4 a 5 s. ř. s.).

VI. Náklady řízení

103. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl ve smyslu § 60 odst. 1 věty první s. ř. s., podle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měl úspěch žalobce, má proto právo na náhradu nákladů řízení.

104. V jeho případě jsou náklady řízení představovány předně zaplacenými soudními poplatky ve výši 3 000 Kč (žaloba) a 1 000 Kč (návrh na přiznání odkladného účinku žalobě), tedy celkem **4 000 Kč**.
105. Dále odměnou advokáta za zastupování v řízení o žalobě ve výši $2 \times 4\,620$ Kč za dva úkony právní služby (převzetí a příprava věci a sepsání žaloby) dle § 7 bodu 5., § 9 odst. 5 a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), a paušální náhradou hotových výdajů 2×450 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Tedy celkem odměna za právní služby a hotové výdaje činí **10 140 Kč**.
106. Odměnu za úkon právní služby soud žalobci nepřiznal za doplnění žaloby ze dne 29. 12. 2025 a za doplnění žaloby ze dne 2. 2. 2026. Obsahy těchto podání byly pro posouzení merita věci irelevantní.
107. Zástupkyně žalobce není registrována jako plátce DPH
108. Celkem tedy činí důvodně vynaložené náklady řízení před krajským soudem na straně žalobce **14 140 Kč**.
109. Na základě shora uvedeného krajský soud zavázal výrokem II. žalovaného povinností žalobci shora prokázané a specifikované náklady řízení uhradit k rukám jeho zástupce, který je advokátem (§ 149 odst. 1 občanského soudního řádu za použití § 64 s. ř. s.).
110. Pokud jde o náhradu nákladů řízení osob na něm zúčastněných, pak Stavebník stál ve věci na straně žalovaného, navrhoval zamítnutí žaloby pro její nedůvodnost. Nebyl tedy ve věci úspěšný, a nemá z toho důvodů právo na náhradu nákladů řízení. Osoby zúčastněné na řízení CETIN a. s. a Statutární město Hradec Králové zaujaly ve věci neutrální postoj; z obsahu soudního spisu soud nezjistil, že by jim nějaké náklady v souvislosti s vedením soudního řízení vznikly. Proto soud rozhodl, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozsudku.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 54 odst. 5 s. ř. s.)

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

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

Hradec Králové 20. května 2026

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu
Za správnost vyhotovení: R. V.

