



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Lucie Trejbalové a soudců Mgr. Karolíny Tylové, LL.M. a Mgr. Zdeňka Macháčka ve věci

žalobce:

X
bytem X
zastoupen advokátem Mgr. Martinem Oudou
sídlem Palackého 70/1, Plzeň

proti
žalovanému:

Krajský úřad Libereckého kraje
sídlem U Jezu 642/2a, Liberec 2

za účasti:

I) DP REAL IMMO s.r.o.
sídlem Preslova 700/76, Brno
II) CETIN a.s.
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9
III) Statutární město Liberec
sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec
IV) X
bytem X
V) X
bytem X

zastoupena obecným zmocněncem X
bytem tamtéž

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 10. 2025, sp. zn. OÚPSŘ 50/2025-OSŘ,
č. j. KULK 59964/2025-OSŘ

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 24. 10. 2025, sp. zn. OÚPSŘ 50/2025-OSŘ, č. j. KULK 59964/2025-OSŘ, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 18 210 Kč k rukám advokáta Mgr. Martina Oudy, ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osobám zúčastněným na řízení se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

- 1. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení shora uvedeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Liberec, odboru stavební úřad (dále jen „správní orgán I. stupně“), ze dne 29. 11. 2024, č. j. SURR/7130/267219/23-Ře CJ MML 455378/24. Tímto prvostupňovým rozhodnutím byl podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) k žádosti stavebníka DP REAL IMMO s.r.o. schválen stavební záměr „Trojdům Liberec, Liberec XXV-Vesec, Nad Údolím“ na pozemcích p. č. XA, XB, XC a XD v katastrálním území X.
- 2. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí nejprve uvedl, že s ohledem na přechodná ustanovení nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vedl odvolací řízení podle dosavadní právní úpravy, tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Protože odvolací námitky směřovaly i proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, žalovaný si podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vyžádal jeho přezkum nadřízeným orgánem, a do doby vyřízení této předběžné otázky odvolací řízení přerušil. Následně obdržel potvrzující závazné stanovisko ze dne 27. 5. 2025, v němž nadřízený orgán shledal původní závazné stanovisko věcně správným. Žalovaný z tohoto potvrzujícího stanoviska obsáhle citoval. Zrekapituloval zejména, že podle jeho závěrů je záměr přípustný z hlediska politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje kraje i územního plánu města Liberec, nachází se v ploše bydlení všeobecného, splňuje funkční využití plochy, výškovou hladinu, koeficient zastavění i koeficient zeleně a nevymyká se charakteru předměstské zástavby v dané lokalitě.

3. Potvrzující závazné stanovisko se podrobně zabývalo námitkou žalobce, podle níž záměr není v souladu s územním plánem z hlediska výškové regulace. K tomu uvedlo, že dotčené pozemky se nacházejí v regulačním bloku X a že navržená stavba stanovenou výškovou hladinu splňuje. Vyložilo přitom, že druhá pozice regulačního kódu určuje maximální počet standardních nadzemních podlaží a tomu odpovídající přípustnou výšku v metrech podle převodní tabulky územního plánu. Současně poukázalo na to, že změnou č. Z4 územního plánu, účinnou od 10. 5. 2025, byla pro výškovou hladinu 2 nově stanovena přípustná výška 13 m. U posuzovaného záměru činí výška stavby 10,465 m, přičemž jsou navržena dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Závazné stanovisko dále vysvětlilo, že schéma „Výška staveb“ v textové části územního plánu je pouze ilustrativní a nepředstavuje uzavřený výčet možných řešení. Tzv. bonus 6,5 m lze při splnění výškové hladiny uplatnit mj. pro vystupující podzemní podlaží či podlaží nadstandardní výšky.
4. Dále se potvrzující závazné stanovisko vyjadřuje k námitce, že stavba je nevhodná, předimenzovaná a nerespektuje dosavadní charakter zástavby. Uvádí, že záměr je třeba posuzovat vždy ve vztahu ke konkrétní lokalitě a místním podmínkám, přičemž na základě obhlídky na místě bylo zjištěno, že v okolí se nachází zástavba jednopodlažních až dvoupodlažních rodinných domů s různými typy střech, bez jednotících urbanistických či architektonických prvků. Pro lokalitu nebyla pořízena podrobnější dokumentace, zejména územní studie ani regulační plán, která by blíže určovala stavební či uliční čáry, výšku, velikost staveb nebo strukturu zástavby. Z těchto důvodů potvrzující stanovisko uzavírá, že posuzovaný trojdům z místních poměrů výrazně nevybočuje, nenaruší charakter předměstské zástavby a splňuje podmínky využití i prostorové a plošné regulativy stanovené územním plánem.
5. Po opatření tohoto nového podkladu žalovaný seznámil účastníky řízení s jeho obsahem a umožnil jim vyjádřit se k němu. Poté žalovaný uzavřel, že stavební úřad v prvoinstančním řízení nepochybil, neboť rozhodoval na základě souhlasných stanovisek dotčených orgánů, řádné projektové dokumentace a dostatečně zjištěného skutkového stavu, přičemž účastníkům i dotčeným orgánům byla zachována jejich procesní práva. Podle žalovaného tak byly splněny zákonné podmínky pro vydání společného povolení.
6. Žalovaný dále uvedl, že námitky směřující proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování byly vypořádány v potvrzujícím závazném stanovisku nadřízeného orgánu, na jehož závěry odkázal. K námitce týkající se studie denního osvětlení a oslunění žalovaný uvedl, že touto studií bylo prokázáno splnění požadavků na proslunění a denní osvětlení při navrženém opatření spočívajícím v úpravě barevnosti fasády. Stavební úřad proto správně vtělil do podmínek rozhodnutí požadavek na dodržení stanovené barevnosti fasády i provedení stavby podle schválené projektové dokumentace. Tím byla práva žalobce dostatečně ochráněna.

II. Žaloba

7. Žalobce v podané žalobě předně namítal, že se žalovaný ani správní orgán I. stupně řádně nevypořádali s jeho námitkou zhoršení poměrů denního oslunění a osvětlení jeho rodinného domu. V této souvislosti poukazoval na judikaturu správních soudů, podle níž obytné místnosti, které normovým hodnotám vyhovují před realizací stavby, musí těmto hodnotám vyhovovat i po jejím provedení. Tvrdil, že ze studie denního osvětlení a oslunění vyplývá

zhoršení jedné z obytných místností jeho domu pod přípustnou hranici a že rozpor s normou je ve studii i v prvoinstančním rozhodnutí řešen toliko stanovením určité barevnosti fasády navrhované stavby. Žalobce zpochybnil přezkoumatelnost a správnost této studie, neboť podle něj není zřejmé, proč je v ní pracováno se zaokrouhlením odchylky od nedosažené hodnoty 32 % (nedosaženo o 0,14 %), jak bylo dosaženo hodnoty zvýšení jasu překážky 0,01 % a jaká vstupní data byla použita pro výpočty, včetně použití Waldramova diagramu. Studie neobsahuje konkrétní výpočty umožňující kontrolu jejích závěrů. Nadto ji nevypracovala autorizovaná osoba oprávněná k výkonu této odborné činnosti. Z toho žalobce dovodil nepřezkoumatelnost závěrů studie, a tím i nepřezkoumatelnost správních rozhodnutí, která z ní vycházejí.

8. Dále žalobce namítal, že se žalovaný vůbec nezabýval otázkou přiměřenosti zásahu do jeho vlastnického práva, a to z hlediska pohody bydlení a nepřiměřených imisí ve smyslu občanského zákoníku. Uváděl, že v odvolání poukazoval na zásadní změnu světelných podmínek svého domu s dopadem na hygienické a zdravotní aspekty bydlení, avšak správní orgány se omezily pouze na posouzení splnění požadavků denního osvětlení a oslunění, aniž by hodnotily celkovou přiměřenost zásahu do jeho práv se zřetelem ke konkrétním okolnostem věci. Zdůraznil přitom polohu a rozměry navrhované stavby, která má být umístěna jižně od jeho domu, má délku přes 28 m a její první nadzemní podlaží se nachází přibližně o 4 m výše než první nadzemní podlaží jeho domu. Podle žalobce proto bylo povinností správních orgánů posoudit i to, zda budoucí imise nezasáhnou do jeho práv nad míru přiměřenou místním poměrům. Pokud tak neučinily a spokojily se pouze se studií denního osvětlení a oslunění, je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.
9. Žalobce dále brojil proti závěru žalovaného o souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování a s charakterem území. Tvrdil, že žalovaný nekriticky převzal závěry potvrzujícího závazného stanoviska, aniž je poměřil se skutečnými poměry v lokalitě. Za nesprávný žalobce označil zejména závěr, podle něhož lze ze samotného souladu záměru s územním plánem dovozovat i jeho soulad s cíli a úkoly územního plánování. Namítal, že závazné stanovisko nedostatečně a účelově hodnotilo urbanistické a architektonické poměry v místě, neboť se soustředilo především na podlažnost, zastavěnou plochu a typ střech, avšak nerefletovalo, že v žalobcem vymezené lokalitě převážná většina staveb představuje samostatně stojící rodinné domy se sedlovou nebo valbovou střechou na vlastních pozemcích. Podle žalobce se v lokalitě nenachází žádný obdobný příklad řadových rodinných domů, zatímco správní orgán opřel své závěry jen o ojedinělé stavby odlišného charakteru. Žalobce proto považoval závěr o souladu záměru s charakterem zástavby za nesrozumitelný, nepřezkoumatelný a rozporný s objektivní realitou.
10. V návaznosti na to žalobce namítal, že stavební záměr nerespektuje charakter území ani jeho prostorové uspořádání ve smyslu § 19a stavebního zákona. Zdůraznil, že lokalita je typická zástavbou samostatných rodinných domů na samostatných pozemcích a že jednotlivé stavby si zpravidla vzájemně nestíní tak, aby jedna stavba celou svou hmotou zastínila jinou z jižní strany. Naproti tomu posuzovaný záměr má být umístěn po celé jižní straně jeho domu, přičemž svou hmotou i výškovým uspořádáním podle něj nad míru přiměřenou poměrům zasáhne do jeho světelných podmínek. Současně tvrdil, že žalovaný vycházel z nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť závěry závazného stanoviska o charakteru lokality neověřil, ačkoli tak mohl učinit již z veřejně dostupných podkladů nebo prostřednictvím místního šetření za účasti účastníků řízení. Místní šetření provedené správním orgánem

vydávajícím závazné stanovisko bez účasti žalobce a bez záznamu založeného ve spise žalobce nepovažuje za použitelný důkaz.

11. Žalobce namítal i rozpor záměru s územním plánem. Uváděl, že ačkoli je záměr formálně prezentován jako jeden stavební objekt, podle projektové dokumentace se fakticky jedná o tři rodinné domy v řadové zástavbě, z nichž každý má samostatné napojení na inženýrské sítě a má se stát součástí samostatného pozemku. Podle žalobce proto měly správní orgány posuzovat splnění regulativů územního plánu samostatně ve vztahu ke každému jednotlivému rodinnému domu, nikoli k trojdomu jako celku. Tvrdil, že zejména prostřední rodinný dům nesplňuje požadavky na zastavěnost pozemku, a postup správních orgánů proto označil za obcházení smyslu a účelu územního plánování i za rozpor s § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

III. Vyjádření žalovaného

12. V písemném vyjádření k žalobě žalovaný navrhoval, aby soud žalobu zamítl. K námitce týkající se denního osvětlení a oslunění uvedl, že se s ní vypořádal již v napadeném rozhodnutí, v němž vyšel z vypracované studie denního osvětlení a oslunění. Podle žalovaného tato studie prokazuje splnění požadavků na proslunění a denní osvětlení podle § 11 až 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to při navrženém opatření spočívajícím v úpravě barevnosti fasády stavby. Zpracování studie oslunění nepředstavuje vybranou činnost ve výstavbě ve smyslu § 158 stavebního zákona, a proto žalovaný nepovažoval za právně významné, že studie nebyla vypracována autorizovanou osobou.
13. K žalobní argumentaci týkající se zásahu do pohody bydlení a nepřiměřených imisí žalovaný uvedl, že ji považuje za obstrukční. Podle jeho názoru žalobce požaduje další vypořádávání námitek nad rámec studie oslunění, aniž by bylo zřejmé, v čem má konkrétně spočívat nepřiměřený zásah do jeho práv. Vlastník sousedního pozemku je oprávněn svůj pozemek zastavět v souladu s právními předpisy a územně plánovací dokumentací, a žalobci nesvědčí právo domáhat se, aby k zastavění nedošlo.
14. Ve vztahu k žalobním námitkám brojícím proti souladu záměru s územním plánem a proti posouzení charakteru území žalovaný uvedl, že tyto otázky byly pečlivě posouzeny orgány územního plánování a přezkumné závazné stanovisko je v napadeném rozhodnutí podrobně citováno. Za nepravdivé označil tvrzení žalobce, že v závazném stanovisku není vymezeno dotčené území nebo posuzovaná kritéria. Závazné stanovisko opakovaně pracuje s regulačním blokem 989 BU.2.20.60.p a napadené rozhodnutí jasně vysvětluje i použitá hlediska. Naopak lze zpochybnit žalobcovo vlastní vymezení „lokality“ a jeho hodnocení okolní zástavby. Charakter území byl posouzen v souladu s územním plánem, jenž v dané ploše předpokládá jak samostatně stojící, tak i stavebně propojené objekty středního měřítká, což podle něj odpovídá právě posuzovanému záměru. Žalobce podle žalovaného sice odkazuje na § 19a stavebního zákona, avšak následně ignoruje vymezení charakteru zástavby obsažené v územně plánovací dokumentaci a nahrazuje je vlastním hodnocením.
15. Podle aktuálního územního plánu je nerozhodné, zda jde o rodinný dům, řadový rodinný dům či bytový dům, neboť územní plán pracuje s jednotnou kategorií bydlení univerzálního a rozhodující je splnění podmínek vyplývajících z kódu zástavby a z charakteru území. Tyto

podmínky byly podle žalovaného splněny. Stavební úřad je vázán obsahem podané žádosti, která se týká jediného stavebního objektu, a požadavek žalobce, aby byly regulativy posuzovány samostatně pro jednotlivé části objektu, nemá podle něj oporu v právních předpisech ani v územním plánu. Za nepřipadný žalovaný označil i odkaz žalobce na § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť stavební pozemek podle § 79 odst. 1 stavebního zákona vzniká teprve právní mocí územního rozhodnutí, resp. společného povolení, a uvedené ustanovení vyhlášky proto nebylo možno v projednávané věci aplikovat již při posuzování žádosti.

16. Jediná smysluplná námitka, tedy určitá míra zastínění žalobcova domu, vyplývá již z přirozené konfigurace terénu v místě stavby. Žalovaný připomněl, že dům žalobce je umístěn níže než přilehlá komunikace, zatímco povolovaná stavba leží výše, takže určité zastínění je přirozeným důsledkem terénních poměrů. V řízení však bylo podle žalovaného prokázáno, že míra tohoto zastínění nebude nepřiměřená. Za nepřiměřené by naopak považoval požadovat po stavebníkovi, aby svůj výše položený pozemek nezastavěl nebo aby byl omezen nad rámec objektivních právních požadavků pouze subjektivními požadavky souseda.

IV. Replika

17. Žalobce v replice k vyjádření žalovaného setrval na žalobních námitkách a zdůraznil, že žalovaný se ani ve vyjádření k žalobě nijak nevypořádal s jeho konkrétními výhradami proti studii denního osvětlení a oslunění, zejména s její nepřezkoumatelností. Pokud žalovaný namítal, že zpracování takové studie není vybranou činností ve výstavbě, žalobce poukázal na požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, podle nichž projektová dokumentace obsahuje i řešení hygienických požadavků a vlivů stavby na okolí, a dovozoval z toho, že takový podklad měl být zpracován osobou s příslušnou autorizací. Ve vztahu k námitce zásahu do pohody bydlení a nepřiměřených imisí žalobce odmítl tvrzení žalovaného o obstrukční povaze této argumentace a uvedl, že konkrétní důvody nepřiměřenosti imisí ve vztahu k okolnostem případu popsal dostatečně, přičemž žalovaný se s nimi řádně nevypořádal.
18. Dále žalobce polemizoval s argumentací žalovaného k souladu záměru s územním plánem a s charakterem území. Namítal zejména, že některé stavby, z nichž správní orgány dovozovaly různorodost okolní zástavby, se podle něj nacházejí v jiném regulačním bloku, a žalovaný tak účelově kombinuje různé okruhy staveb při hodnocení jednotlivých kritérií. Současně zopakoval, že stavební záměr je podle obsahu žádosti i výroku prvostupňového rozhodnutí tvořen třemi řadovými rodinnými domy, nikoli jedinou stavbou, a regulativy územního plánu proto měly být posuzovány ve vztahu ke každému z těchto domů samostatně. Veřejnoprávní a soukromoprávní limity zásahu do vlastnického práva představují dvě odlišné kategorie, které je třeba posuzovat samostatně.

V. Posouzení věci krajským soudem

19. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, v řízení dle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), v rozsahu a v mezích uplatněných

žalobních bodů dle § 75 odst. 2 s. ř. s. s tím, že přitom vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu v souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s.

20. Z předloženého spisového materiálu soud zjistil, že dne 4. 12. 2023 podal stavebník DP REAL IMMO s.r.o. u správního orgánu I. stupně žádost o vydání společného povolení shora označené stavby. Žalobce uplatnil proti stavbě námitky, na něž stavebník reagoval mj. předložením studie denního osvětlení a oslunění žalobcova domu. Žalobce s odkazem na tuto studii trval na tom, že stavba předepsaným požadavkům nevyhovuje. Shora označeným rozhodnutím ze dne 29. 11. 2024 správní orgán I. stupně předmětný stavební záměr schválil a stanovil podmínky pro umístění a provedení stavby. K námitkám žalobce zejména uvedl, že rozhodl na základě závazného stanoviska orgánu územního plánování, který shledal záměr přípustným. Studie denního osvětlení a oslunění byla zpracována odborně způsobilou osobou na základě geodetického zaměření. Výstavbou nedojde k zastínění žalobcova domu nad legislativou požadované hodnoty. Pokud jde o denní osvětlenost, okno v přízemí splňuje požadavek pro kategorii zástavby 3. Nedosažení hodnoty 32 % pro kategorii zástavby 2 je o 0,1 %. Úpravou barevnosti fasády nového objektu se zvolením světlejšího odstínu na plochách, které jsou v projektové dokumentaci navrženy v barvě antracitové šedi, lze dosáhnout činitele denní osvětlenosti splňujícího požadavek pro kategorii zástavby 2. Stavebník doplnil do projektové dokumentace nový výkres pohledů s barevností fasády dle studie osvětlení a oslunění. Správní orgán I. stupně podmínku takového barevného provedení fasády explicitně zahrnul do podmínky č. 14 jeho rozhodnutí.
21. K odvolání žalobce rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím. Učinil tak po předchozím přerušení odvolacího řízení a vyžádání závazného stanoviska nadřízeného dotčeného orgánu na úseku územního plánování. Nadřízený orgán, kterým je Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, závazným stanoviskem ze dne 27. 5. 2025 potvrdil původní závazné stanovisko Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování ze dne 3. 1. 2023.
22. V dané věci bylo vydáno společné povolení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona z roku 2006, neboť správní řízení proběhlo dle uvedeného stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Došlo k tomu s ohledem na přechodné ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, dle něž řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.
23. Krajský soud po přezkoumání napadeného rozhodnutí v mezích žalobních bodů dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, a to v části směřující proti závěrům správních orgánů ohledně splnění požadavků na denní osvětlení okna obývacího pokoje žalobce. V tomto rozsahu soud shledal vadu řízení ve smyslu § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s., neboť skutkový stav, který žalovaný vzal za základ svého rozhodnutí, nemá v rozhodující části oporu ve spise.
24. Ze studie denního osvětlení a oslunění, kterou stavebník v řízení předložil, vyplývá, že pro okno obývacího pokoje v přízemí domu žalobce činí činitel denní osvětlenosti 31,86 %. Z téže studie současně plyne, že požadovaná hodnota činí 32 %. Jinými slovy, podle samotného základního výpočtu záměr v původně navržené podobě předepsanému požadavku nevyhovuje.

25. Studie dále ve svém závěru uvádí, že „dle kontrolního výpočtu bylo zjištěno“, že ke splnění požadované hodnoty postačí zvýšení jasu překážky, tedy změna barevnosti fasády navrhované stavby na světlejší odstín, přičemž zmiňuje konkrétní odstíny RAL. Na tento závěr navázal stavebník úpravou barevnosti fasády v projektové dokumentaci (nově předložený výkres pohledů D.1.1.b.11), správní orgán I. stupně pak tuto barevnost fasády stanovil jako závaznou podmínku rozhodnutí. Žalovaný pak tento postup aproboval s tím, že tím byla dostatečně ochráněna práva žalobce.
26. Takový postup by mohl obstát pouze tehdy, pokud by ze spisového materiálu bylo přezkoumatelným způsobem zřejmé, že právě varianta se změněnou barevností fasády již požadované hodnotě 32 % vyhovuje. To se však v projednávané věci nestalo. Kontrolní výpočet, o nějž se rozhodující závěr studie opírá, totiž ve studii obsažen není. Ze spisu tak není patrné, z jakých konkrétních vstupních údajů tento kontrolní výpočet vycházel, jak se změna barevnosti fasády promítla do změny výsledné hodnoty činitele denní osvětlenosti ani proč právě navržené odstíny mají vést ke splnění předepsaného požadavku.
27. Soud považuje za podstatné zdůraznit, že nezpochybňuje použitou světelně-technickou metodiku jako takovou. Ze studie je patrné, že vychází z Waldramova diagramu a z použití výpočetního programu k tomu určeného. Nedostatek studie nespočívá ani v tom, že by již z jejího obsahu bylo možno bez dalšího dovodit věcnou nesprávnost navrženého řešení. Vada spočívá v užším, avšak rozhodujícím bodě. Ve spisu chybí přezkoumatelný podklad pro závěr, že po úpravě barevnosti fasády bude dotčené okno obývacího pokoje v přízemí domu žalobce předepsané hodnotě 32 % vyhovovat.
28. Žalovaný tak vzal za základ svého rozhodnutí skutkový závěr, podle něhož záměr v povolené podobě požadavky na denní osvětlení splňuje, aniž by tento závěr měl v řešené části dostatečnou oporu ve spise. Studie denního osvětlení ze dne 23. 5. 2024 totiž v současné podobě prokazuje splnění příslušných limitů u ostatních oken, zatímco u okna obývacího pokoje prokazuje dosažení činitele denní osvětlenosti 31,86 %. Závěrečná výpočtem ani diagramem nepodložená úvaha o vlivu světlejšího odstínu fasády není pro prokázání splnění předepsaných podmínek postačující.
29. Na uvedeném nic nemění ani skutečnost, že rozdíl mezi zjištěnou a požadovanou hodnotou je poměrně malý. Právě jde-li o hraniční případ, v němž základní výpočet vyznívá nevyhovujícím způsobem a vyhovění má plynout teprve z navazující úpravy záměru, je třeba tím důsledněji trvat na tom, aby byl takový závěr náležitě odborně doložen. To se v projednávané věci nestalo. Soud ovšem nepřisvědčil dílčí žalobní námitce, že studie je vadná již proto, že ji nevypracovala autorizovaná osoba. Jak správně uvedl žalovaný, zpracování studie denního osvětlení a oslunění samo o sobě nepředstavuje vybranou činnost ve výstavbě ve smyslu § 158 stavebního zákona. Samotná okolnost, že zpracovatelka studie není autorizovanou osobou podle tohoto ustanovení, nepůsobuje nezákonnost rozhodnutí.
30. Žalobce dále namítal, že se správní orgány nevypořádaly s jeho námitkou zásahu do pohody bydlení a s tvrzením o nepřiměřené imisi ve smyslu § 1013 občanského zákoníku. V obecné rovině je třeba žalobci přisvědčit potud, že správní orgány nemohou takové námitky pominout jen proto, že mají soukromoprávní rozměr. Z judikatury Nejvyššího správního soudu, zejména z rozsudku ze dne 14. 7. 2016, č. j. 9 As 68/2016-34, plyne, že uplatní-li účastník v řízení námitky občanskoprávní povahy týkající se budoucích imisí, musí se jimi

správní orgány zabývat a měřítkem posouzení nejsou jen veřejnoprávní limity a technické předpisy, ale také soukromoprávní úprava sousedských práv.

31. Z uvedené judikatury však neplyne, že by v každé jednotlivé věci musel stavební úřad vedle odborného posouzení konkrétního vlivu stavby na okolí vyhotovovat ještě další samostatné posouzení téhož jevu jen proto, že jej účastník označí za imisi a narušení pohody bydlení. Veřejnoprávní a soukromoprávní limity výstavby se mohou do jisté míry překrývat. V projednávané věci žalobce v tomto okruhu fakticky netvrdí jinou samostatnou imisi než zastínění a zhoršení světelných poměrů jeho domu. Obsahově se proto tato námitka překrývá s otázkou denního osvětlení a oslunění hodnoceného na podkladě k tomu opatřené studie, a dále s posouzením charakteru území.
32. Krajský soud proto nesouhlasí s žalobcem v tom, že by studie denního osvětlení a oslunění nemohla být v zásadě adekvátním odborným podkladem i pro posouzení jediné jím tvrzené imise. Vada napadeného rozhodnutí nespočívá v absenci dalšího samostatného „imisního“ testu, nýbrž v tom, že podklad pro posouzení samotného „zastínění“ je v rozhodné části nedostatečný. Současně platí, že v lokalitě určené k bydlení v rámci krajského města nelze legitimně očekávat zachování zcela neměnných světelných poměrů ani to, že sousední pozemky nebudou v mezích práva zastavěny za cenu určitého zhoršení dosavadních poměrů. Míra přiměřená místním poměrům je proto nutně posuzována i s ohledem na povahu území a jeho určení k bydlení v územním plánu. Závěry správních orgánů proto soud považuje za dostatečné.
33. Dále soud neshledal důvodnými žalobní námitky brojící proti závěrům správních orgánů o souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování a s charakterem území. Žalobci lze sice přisvědčit v tom, že nelze bez dalšího zcela ztotožnit soulad záměru s územně plánovací dokumentací a soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování. Ostatně i § 96b odst. 3 stavebního zákona výslovně rozlišuje, že orgán územního plánování v závazném stanovisku posuzuje přípustnost záměru jak z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, tak z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Současně však platí, že územní plán v sobě již do určité míry tyto cíle a úkoly promítá, neboť i on sám musí být s nimi v souladu.
34. V projednávané věci však uvedené rozlišení nevede k závěru o nezákonnosti napadeného rozhodnutí. Z obsahu potvrzujícího závazného stanoviska nadřízeného orgánu i z napadeného rozhodnutí je totiž patrné, že správní orgány se neomezily na pouhé konstatování souladu s územním plánem, ale zabývaly se i samotným charakterem lokality, prostorovým uspořádáním zástavby, tvary střech, podlažností, velikostí okolních objektů a urbanistickými poměry v místě. Jejich úvaha tak nezůstala v rovině pouhé zkratky, že co je v souladu s územním plánem, je automaticky i v souladu s cíli a úkoly územního plánování.
35. Správní orgány především vycházely z toho, že územní plán pro dotčenou lokalitu předpokládá charakter zástavby „předměstské“, kterou vymezuje mimo jiné jako zástavbu samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka, a to rodinných i vícebytových domů. Již z tohoto vymezení plyne, že samotná skutečnost, že záměr má podobu stavebně propojeného objektu, nečiní jej z hlediska charakteru území nepřipustným. Žalobce ve své argumentaci pojímá charakter území příliš rigidně, jako by podmínkou jeho zachování byla téměř jednotná podoba všech staveb v území. Takový požadavek však z

územního plánu ani ze zákona neplyne. Ostatně ani podle tvrzení samotného žalobce nejsou všechny stávající domy v lokalitě stejné a existují zde i výjimky z jím prosazovaného modelu.

36. Podstatné je, že jde o území určené k bydlení a že i podle územního plánu v něm lze připustit nejen samostatně stojící, ale i stavebně propojené objekty. Za tohoto stavu nelze uzavřít, že by záměr již svou samotnou podstatou narušoval charakter území nebo že by správní orgány při jeho posouzení postupovaly zjevně nepřiměřeně či svévolně. Při hodnocení charakteru území lze přihlídnout nejen ke konkrétní funkční ploše vymezené územním plánem, v níž má být záměr realizován, nýbrž také k přilehlému okolí a navazující zástavbě.
37. Žalobce k prokázání svých tvrzení navrhl provést dokazování mapou katastru nemovitostí s vyznačením zájmového území, fotodokumentací a situací stavby. Soud tyto důkazy neprováděl, neboť je považoval za nadbytečné. V podstatných rysech totiž nezpochybňuje skutkové tvrzení žalobce o podobě lokality a o tom, jaké typy staveb se v ní nacházejí. Mezi účastníky je spor především o právní a hodnotící závěr, jak přísně má být charakter území vymezen a jaký význam mají mít jednotlivé odchylky v existující zástavbě. Nadto jsou poměry v území popsány již v závazném stanovisku orgánu územního plánování, které je součástí správního spisu a na něž napadené rozhodnutí navazuje.
38. Důvodnou soud neshledal ani námitku, že nadřízený orgán územního plánování pochybil tím, že při vydání potvrzujícího závazného stanoviska vycházel mimo jiné z obhlídky na místě, aniž by se jí žalobce účastnil, a aniž by o ní byl ve spise založen samostatný protokol. Dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska nevede samostatné správní řízení, v němž by prováděl dokazování za účasti účastníků obdobně jako správní orgán rozhodující ve věci samé. Je oprávněn opatřovat si podklady různými způsoby, včetně osobní obhlídky území. Pro soudní přezkum je podstatné, zda je výsledné závazné stanovisko úplné, srozumitelné a přezkoumatelné. Tyto požadavky v projednávané věci splněny jsou.
39. S tím souvisí i další žalobní výtku, podle níž měl žalovaný sám provést místní šetření či jinak přezkoumávat věcnou správnost závazného stanoviska. Ani této námitce soud nepřisvědčil. Žalovaný nebyl oprávněn nahrazovat odborný úsudek dotčeného orgánu vlastním posouzením. Správně postupoval tak, že podle § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal potvrzující závazné stanovisko nadřízeného orgánu. Tím byl zákonem předvídaný mechanismus přezkumu závazného stanoviska vyčerpán.
40. Konečně soud neshledal důvodnou ani žalobní námitku, podle níž měl být záměr z hlediska souladu s územním plánem posuzován nikoli jako jeden trojdům, nýbrž odděleně po jednotlivých rodinných domech. Předmětem správního řízení byl konkrétní stavební záměr, jak jej stavebník vymezil v podané žádosti a projektové dokumentaci. V projednávané věci byl tento záměr předložen jako jeden stavební objekt, lhostejno s jakým názvem či popisem. Ze správního spisu přitom neplyne, že by takové vymezení jednoho stavebního objektu bylo jen formální či účelové. Naopak, projektově i stavebně jde o jeden objekt, byť funkčně členěný na tři části určené k bydlení.
41. Z žádných předpisů či územního plánu přitom neplyne, že by právě u takto navrženého stavebně propojeného objektu bylo nutno pro účely souladu s územním plánem uměle rozštěpit předmět řízení na tři hypoteticky samostatné stavby a každou z nich poměřovat odděleně. Jak již bylo uvedeno výše, sám územní plán v dotčené lokalitě předpokládá i

stavebně propojené objekty středního měřítka. Právě v tomto kontextu je logické, že správní orgány posuzovaly záměr tak, jak byl navržen, tedy jako jeden objekt.

42. Na uvedeném závěru nic nemění ani skutečnost, že jednotlivé části záměru mají vlastní napojení na technickou infrastrukturu a že se v budoucnu mohou stát předmětem odlišných vlastnických vztahů. Tyto okolnosti samy o sobě nevypovídají o tom, že již v době rozhodování správních orgánů bylo třeba na záměr nahlížet jako na tři samostatné stavby. Správní orgány byly povinny posoudit záměr v podobě, v níž byl předložen, nikoli ve světle budoucích majetkových dispozic. Nepřípadný je i odkaz žalobce na § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z tohoto ustanovení nelze dovodit povinnost správních orgánů rozštěpit jeden navržený stavební objekt na více samostatných záměrů a každý z nich samostatně poměřovat s regulativy územního plánu.

VI. Závěrečné posouzení a náklady řízení

43. Z výše uvedených důvodů soud shledal žalobu důvodnou, a to pro absenci náležitého podkladu pro závěry správních orgánů týkající se denního osvětlení domu žalobce. Soud proto napadené rozhodnutí zrušil pro vady řízení podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Učinil tak bez jednání, a to v souladu s § 51 odst. 2 ve spojení s § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. Nadto s rozhodnutím bez jednání vyjádřil žalobce svůj souhlas a žalovaný svůj nesouhlas nevyjádřil ve stanovené lhůtě. V dalším řízení bude žalovaný vázán právním názorem soudu podle § 78 odst. 5 s. ř. s. Předpokladem případného povolení záměru tedy bude mj. dostatečné prokázání splnění podmínek denního osvětlení domu žalobce.
44. O nákladech řízení bylo rozhodnuto ve smyslu ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., dle 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. V souzeném případě byl žalobce úspěšný, proto mu soud proti žalovanému přiznal právo na náhradu nákladů řízení. Ty byly tvořeny zaplaceným soudním poplatkem za žalobu dle příslušné položky sazebníku soudních poplatků ve výši 3 000 Kč, odměnou právního zástupce za 3 úkony právní služby v celkové výši 13 860 Kč [3 úkony právní služby po 4 620 Kč dle § 7 bodu 5, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a), d), vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu; převzetí zastoupení, žaloba, replika], paušální náhradou hotových výdajů ve výši 1 350 Kč (3 x 450 Kč za 3 úkony právní služby dle § 13 advokátního tarifu). Osvědčení o registraci advokáta k DPH nebylo předloženo. Celkem tak náhrada nákladů řízení činí 18 210 Kč.
45. Osobám zúčastněným na řízení nebyla náhrada nákladů řízení přiznána v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., neboť jim soud neukládal žádné povinnosti, v souvislosti s nimiž jim mohly náklady řízení vzniknout.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty

na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

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

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

Liberec 25. května 2026

Mgr. Lucie Trejbalová
předsedkyně senátu