



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Zuzany Šnejdrové, Ph.D., ve věci žalobce **Véska – náš domov, občanské sdružení**, se sídlem Dolany, Véska 34, zastoupeného JUDr. Ladislavem Lamačem, advokátem se sídlem Olomouc, Palackého 4, proti žalovanému **Krajskému úřadu Olomouckého kraje**, se sídlem Olomouc, Jeremenkova 40a, za účasti osob na řízení zúčastněných **I. IES MORAVIA REAL a.s.**, se sídlem Olomouc, Ostružnická 6, **II. Ing. I. K.**, obou zastoupených JUDr. Petrem Pečeným, advokátem se sídlem Purkyňova 2, Praha 1, **III. H. L.**, **IV. B. Č.**, **V. P. Č.**, **VI. Občanského sdružení Sportovní klub Véska**, se sídlem Véska 6, Dolany, a **VII. S. K.**, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21.12.2011, č.j. KUOK/134011/2011, ve věci umístění stavby,

t a k t o :

I. Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 21.12.2011, č.j. KUOK/134011/2011 **se v části výroku, v níž bylo rozhodnutí Obecního úřadu Dolany, odboru výstavby ze dne 13.9.2011, č.j. /SÚ/ÚR/339/2011 potvrzeno, zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**

II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 7.800,- Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Ladislava Lamače, advokáta se sídlem Olomouc, Palackého 4.

III. Osoby na řízení zúčastněné **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou k soudu v zákonné lhůtě domáhá přezkoumání a zrušení shora označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo částečně změněno a ve zbytku potvrzeno rozhodnutí Obecního úřadu Dolany (dále jen „stavební úřad“) ze dne 13.9.2011, č.j. SÚ/ÚR/339/2011, jímž byla umístěna stavba „*Hotel u sportovního areálu Véska*“, přičemž žalobce napadal toliko tu část výroku rozhodnutí žalovaného, kterou bylo rozhodnutí stavebního úřadu potvrzeno, neboť měnící část výroku rozhodnutí žalovaného se žalobcových práv netýkala.

Žalobce namítal, že:

1) žalovaný v rozporu se skutečným stavem dokumentace uvádí na str. 6 v odstavci 5 rozhodnutí, že stavba je navrhována jako třípodlažní s jedním ustupujícím podlažím, ačkoli ve skutečnosti je stavba navrhována jako pětipodlažní, z toho 1 podlaží podzemní, 4 nadzemní, z toho jedno ustupující. Podzemní podlaží je nadto podzemním toliko ze severní strany, zatímco ze strany jižní je kvůli sklonu terénu viditelné, tudíž stavba vyčnívá 5 podlaží, tj. 16,6 m nad okolní terén;

2) žalovaný sice uvádí, že stavební úřad posuzoval soulad záměru žadatele z pohledu všech kritérií § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném v době rozhodování stavebního úřadu (dále jen „stavební zákon“), avšak ve skutečnosti stavební úřad posuzoval toliko soulad s územním plánem a obecnými technickými požadavky na výstavbu, nikoli zda je záměr v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území. Stavba přitom urbanistickou hodnotu území výrazně narušuje, do okolí vůbec nezapadá, přičemž skutečnost, že má stavba na fasádě i lícové cihly, ještě neznámá, že má přirozené měřítko. Jedná se o pětipodlažní stavbu s mnoha prosklenými plochami a rovnou střechou, ačkoli v obci jsou veškeré budovy s maximálně 2 nadzemními podlažími a v drtivé většině se sedlovými střechami. Daný typ architektury se do malé podhorské vesnice nacházející se v přírodním parku Údolí Bystřice, kde jde mj. o ochranu krajinného rázu, vůbec nehodí. Správní orgány se však těmito skutečnostmi nezabývaly;

3) žadatel nesplnil svou povinnost vyvěsit záměr na veřejně přístupném místě, přičemž stavební úřad se spokojil toliko s deklarací žadatele, aniž by si skutečný stav sám ověřil. Účastníci přitom v odvoláních shodně uvedli, že uvedenou povinnost žadatel nesplnil;

4) účastníci řízení nebyli před konáním ústního jednání dne 28.7.2011 seznámeni se všemi podklady, neboť některé z nich byly do spisu dodány teprve těsně před jednáním, popř. až přímo při jednání, např. vyjádření Magistrátu města

Olomouce, odboru životního prostředí (dále jen „MmOl“) bylo stavebním úřadem přijato teprve 27.7.2011. Stavební úřad je povinen nejprve shromáždit všechny podklady, a teprve poté vyzvat účastníky k seznámení se s nimi, obzvláště pak s ohledem na zásadu koncentrace v územním řízení. Není přípustné, aby stavební úřad ještě v průběhu lhůty pro uplatnění námitek (tj. v době od nařízení ústního jednání do jeho ukončení) doplňoval podklady pro rozhodnutí, neboť tím v rozporu se zásadou rovnosti znevýhodňuje ty účastníky, kteří se seznámí s podklady ještě v okamžiku, kdy nejsou kompletní. Po účastnících pak nelze spravedlivě žádat, aby se kvalifikovaně vyjádřili k podkladům, které správní orgán založí do spisu teprve těsně před jednáním nebo v jeho průběhu, přičemž účast na jednání není povinná;

5) žalovaný nepřihlédl k řadě námitek žalobce s odkazem na § 89 stavebního zákona ve spojení s § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, tj. s odůvodněním, že tyto námitky žalobci jako občanskému sdružení se zaměřením na ochranu přírody a krajiny nepřísluší. Jedná se však o námitky, které jsou praktickým uplatněním péče o ekologické systémy a krajinné celky, navíc podané ve veřejném zájmu, tudíž je stavební úřad povinen se jimi zabývat nezávisle na tom, kdo je podal. Příkladem je stavebním úřadem zamítnutý návrh na vypracování hydrogeologického posudku, ačkoli změna hladiny spodních vod má zásadní význam pro fungování jakéhokoli ekologického systému, tedy i toho v intravilánu obce. Zásobování občanů obce vodou je navíc jedním z nejvýznamnějších veřejných zájmů. Daná oblast trpí dlouhodobě nedostatkem vody a ve studních voda často vysychá. Přesto se stavební úřad odmítl zabývat využitím srážkových vod na zavlažování areálu a naopak povolil čerpání vody na zavlažování ze studny. Současně stavební úřad povolil další velkou stavbu, a to dobudování klubovny v areálu golfového hřiště se značnou spotřebou vody a v jednání je rovněž povolení na odběr podzemních vod na zavlažování 22 ha golfového hřiště. Stavební úřad je přitom povinen hájit základní zájmy obyvatelstva, zvážit všechny souvislosti a zabránit možnému vzniku ekologické škody na podzemních vodách v přírodním parku Údolí Bystřice. Námitky směřující proti nevhodnosti tvaru budovy hotelu a použitých materiálů vytkají narušení krajinného celku a vzhledu krajiny (krajinný ráz), což jsou rovněž zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;

6) vyjádření MmOl ze dne 27.7.2011 se výrazně liší od vyjádření téhož orgánu z 10.1.2011, aniž by se v dokumentaci změnila parametry stavby. MmOl se nadto vyjadřuje k něčemu jinému, než je uvedeno v dokumentaci, a to k třípodlažní stavbě, ačkoli je stavba pětipodlažní. Stanovisko je vydáno bez kvalifikovaného hodnocení, toliko na základě tvrzení projektanta. Původní vyjádření z 10.1.2011 naznačuje, že výška hotelu může být z pohledu krajinného rázu problematická, proto mělo být dle žalobce vypracováno hodnocení vlivu stavby na krajinný ráz dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny;

7) řízení a rozhodnutí obsahuje řadu věcných i formálních chyb, jako například, že účastníci B. a F. P. mají uvedeny v rozhodnutí jiné adresy, je uváděno, že jsou manželé, ačkoli jsou sourozenci, několikrát jsou uvedena nesprávně křestní jména účastníků (B. místo B., popř. S. místo S.), popř. názvy obcí (Věska u Olomouce, Lešťany místo Bělkovice – Lašťany), dále nelze porozumět obsahu věty na str. 8, odst. 1 rozhodnutí začínající „Občanské sdružení Věska...“, dále je na str. 2 v odst. 5 odkazováno na připomínky účastníků, ačkoli tito podali námitky, které mají jiný právní režim, popř. je zde rozpor mezi oznámením o pokračování územního řízení ze dne 20.6.2011 a územním rozhodnutím samotným, v němž nejsou uvedeni všichni účastníci řízení;

8) není zřejmé procesní postavení společnosti IES MORAVIA REAL a.s., která vystupovala nejprve jen jako zástupce účastníka Sportovní klub Véska o.s., avšak následně byla uváděna jako samostatný účastník řízení.

Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. Ve vyjádření k žalobě poukázal na skutečnost, že ve věci již bylo vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci dne 8.10.2012. Dále uvedl, že k podnětu žalobce na zrušení rozhodnutí v přezkumném řízení bylo Ministerstvem vnitra sděleno, že důvod pro přezkumné řízení nebyl shledán. K jednotlivým žalobním bodům uvedl, že:

Ad 1) navržená stavba hotelu má 4 nadzemní podlaží, kdy 4. podlaží tvoří ustupující elipsovitý tvar, a dále jedno podlaží podzemní;

Ad 2) umístění stavby je v souladu s územním plánem obce Dolany, Véska, Pohořany, ve znění změny č. II. uvedeného územního plánu. Povinností stavebního úřadu je zabezpečit soulad stavby s cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území, a dále s obecnými technickými požadavky na výstavbu;

Ad 3) stavební úřad vyzval žadatele dne 8.2.2011, aby bezodkladně zajistil vyvěšení svého záměru a o tom, že podal doplněnou žádost o vydání územního rozhodnutí, na veřejně přístupném místě. Kontrolou stavebního úřadu bylo zjištěno, že žadatel uvedenou povinnost nesplnil v souladu s § 87 odst. 2 stavebního zákona a nařídil opakované veřejné ústní jednání. Vyrozuměním ze dne 20.6.2011 oznámil stavební úřad opakování veřejného ústního jednání, konaného dne 28.7.2011. K veřejnému ústnímu jednání předložil žadatel doklad o tom, že provedl informační povinnost – fotodokumentaci o vyvěšení informace o záměru na místě veřejně přístupném u stavby, tj. oplocení u vstupu do areálu SK Véska. Stavební úřad si tuto skutečnost ověřil na místě samém;

Ad 4) při ústním jednání dne 28.7.2011 byla žadatelem předložena toliko fotodokumentace potvrzující průběh vyvěšení záměru, dále byl žadatelem vysvětlen postup a použité podklady při zpracování stanoviska zpracovatele projektu pro územní řízení ze dne 26.5.2011, a dále byly do spisu dodány kopie dokladů týkajících se registrace a zápisu provozovny občanského sdružení sportovní klub Véska, jiné dokumenty žadatel na jednání dne 28.7.2011 nepředkládal, s ostatními podklady byli účastníci seznámeni skutečně již v rámci vyrozumění o konání ústního jednání ze dne 20.6.2011;

Ad 5) o předložení a zpracování žalobcem požadovaných studií (prašnosti, dopravní, přepracování akustické studie a vypracování hydrogeologického posudku) rozhoduje dotčený orgán na úseku ochrany veřejného zdraví, jímž je Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, která záměr výstavby hotelu posoudila a ve svém závazném stanovisku z 5.3.2010 vypracování uvedených studií nevyžadovala. Rovněž byla dokumentace pro územní řízení posouzena dotčeným orgánem na úseku ochrany životního prostředí, který ve svém závazném stanovisku nepožadoval předložení hydrogeologického posudku řešící vliv stavby hotelu na hladinu podzemních vod v okolních studních. Nic ostatně nebránilo žalobci nechat vypracovat vlastní posudek a doložit jej. Ve věci byl zpracován hydrogeologický posudek pro vsakování dešťových vod ze střechy projektovaného hotelu a parkovacích ploch. Uplatnění těchto námitek překračuje oprávnění, které občanské sdružení má podle § 114 stavebního zákona s přihlédnutím k zákonu č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;

Ad 6) tvrzení žalobce o odlišnosti stanovisek MmOI ze dne 27.7.2011 a ze dne 10.1.2011 nemá oporu ve spise, neboť obě stanoviska jsou kladná;

Ad 7) žalobcem uváděné chyby jsou chybami v psaní a počtech, které nezpůsobují účastníkům žádnou újmu na jejich právech.

Dále se k žalobě vyjádřil S. K. jako osoba na řízení zúčastněná. Uvedl, že byl účastníkem předmětného územního řízení, avšak jeho námitky nebyly správními orgány vypořádány. Namítl, že stavba takového rozsahu v sousedství jeho nemovitosti výrazně snižuje hodnotu jeho nemovitosti, znemožňuje její využití a hrubým způsobem narušuje jeho právo vlastníka na nerušené užívání a nakládání s nemovitostí. Uvedl, že výška stavby a tvar její střechy se radikálně vymykají okolní zástavbě, a dále že obrovské proporce stavby zastíní jeho pozemek natolik, že jej nebude moci využít jako zahradu, ani k rekreaci. Dále namítal, že blízkost hotelu ohrozí jeho nerušené užívání nemovitosti také hlukem, který bude důsledkem nejen samotného provozu hotelu – zásobování, doprava, provoz kuchyně od brzkého rána, pohyb a doprava personálu i návštěvníků, dále rovněž světelným smogem a zplodinami z dopravy a vytápění, přičemž v řízení nebyly vyžádány a provedeny skutečně nezávislé expertízy možného ohrožení celé lokality hlukem, dopravou ani prachem a exhalacemi. Správní orgány se spokojily toliko s dílčími zprávami, vypracovanými smluvními partnery žadatele. Stejně tak nebyl vyžádán skutečně nezávislý hydrogeologický posudek, který by posoudil možné vlivy stavby na podloží a vydatnost vodních zdrojů v lokalitě, přestože byly v řízení namítány dlouhodobé potíže s vodou v celé lokalitě. V rozporu s touto skutečností bylo povoleno čerpání podzemní vody pro účely zalévání zeleně hotelu a naopak dešťová voda má bez účelu odtékat. Jeho pozemek tak může být v důsledku stavby hotelu přímo dotčen nedostatkem vody. Konečně bude jeho pozemek dotčen nedostatkem soukromí v důsledku užívání čtvrtého proskleného patra a přilehlé terasy. Popsaná nebezpečí označil za nejen hrozící, ale zcela reálná, neboť již bylo ve stavbě započato a negativa stavby (hluk, prach a doprava) se již projevila.

Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů [§ 75 odst. 2 zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“)] napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s.ř.s.). V souladu s § 51 odst. 1 s.ř.s. rozhodl bez jednání.

Podle § 90 stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Ohledně sporné výšky umísťované stavby soud z obsahu spisu zjistil, že v bodě 3 části B průvodní zprávy k dokumentaci pro územní řízení žadatel uvedl, že *navrhovaná stavba bude mít 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží*. Tento údaj rozepsal v části C tak, že *účelem je výstavba hotelu o 3 nadzemních + jedno*

ustupující podlaží ve vazbě na sportovní areál SK Véska. Stavební úřad v oznámení o zahájení nového územního řízení ze dne 8.2.2011 uvedl, že *objemově tvoří stavba hotelu čtyř podlažní kvádr (4. NP je řešena jako lehký prosklený prostor elipsovitého tvaru) a jedno podzemní podlaží*, přičemž stejný popis stavby použil i v územním rozhodnutí ze dne 13.9.2011. Naproti tomu žalovaný v napadeném rozhodnutí uvádí, jak cituje žalobce, že *je hotel navržen jako 3podlažní s jedním ustupujícím podlažím*. Popisný údaj, použitý žalovaným, je tak v rozporu s parametry stavby, jimiž ji popisuje nejen sám žadatel, ale i stavební úřad. Označení „3podlažní s jedním ustupujícím podlažím“ se jeví jako minimálně nejednoznačné a svádějící spíše k závěru, že zamýšlená stavba bude mít 3 podlaží, z toho 2 plná a jedno ustupující. Lze tedy přisvědčit žalobci, že v uvedeném smyslu jsou skutkové závěry žalovaného v rozporu s obsahem spisu. Samotná skutečnost, že žalovaný zavádějícím způsobem umísťovanou stavbu popisuje, by však nebyla způsobilá poškodit žalobce na jeho právech, kdyby uvedené údaje neměly vliv i na věcné posouzení záměru žadatele, tj. posouzení jeho souladu s kritérii uvedenými v § 90 stavebního zákona, jak bude rozvedeno níže.

Dále žalobce namítal, že se správní orgány nezabývaly tím, zda je ve smyslu § 90 písm. c) stavebního zákona záměr v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.

Krajský soud z obsahu spisu zjistil, že žalobce již v námitkách k územnímu řízení ze dne 28.7.2011 namítal, že *výška budovy hotelu se sice může z pohledu kolemjdoucího jevit jako nižší, ale z pohledu vzdálenějšího chodce bude rušit bez ohledu na subtilnost 4. NP*. Dále namítal, že *naopak v nočních hodinách bude prosklená osvětlená budova a zvláště její 4. NP výrazně převyšující všechny budovy vesnice působit jako výrazný zdroj světelného smogu a rušit své blízké i vzdálené okolí světelným smogem i svou nadměrnou výškou*. Trval proto na dodržení výškového regulativu budovy, tedy na jejím snížení tak, aby co nejméně narušovala ráz venkovské krajiny v přírodním parku Údolí Bystřice.

K námitce nedodržení výškového regulativu, nadměrné výšky budovy a tím narušení krajinného rázu stavební úřad uvedl, že vycházel z nového vyjádření MmOI, jakožto dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, ze dne 27.7.2011, který uvedl, že nebude vydávat závazné stanovisko dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. a že řízení o ochraně krajinného rázu by bylo nezbytné pouze v případě změny výšky budovy, která má být dle projektové dokumentace třípodlažním objektem se zastavěnou plochou 870 m².

S námitkou „světelného smogu“ se stavební úřad vypořádal na str. 14 územního rozhodnutí. Popsal, že *ve 4. NP bude umístěn bar, sociální zařízení pro návštěvníky baru a střešní terasa, přičemž kolem celého obvodu stavby bude na střeše 3 NP, řešené částečně jako venkovní terasa a částečně jako extenzivní zelená střeška, osázen živý plot*. Dále uvedl, že *osvětlení proskleného 4. NP nebude v žádném případě působit jako výrazný zdroj světelného smogu, neboť osvětlení baru je řešeno jako interiérové, kdy se předpokládá, že světlo bude víc méně tlumené pro účely příjemného pobytu v baru bez rušivého efektu, např. umístěním nevhodných osvětlovacích zdrojů*, s tím, že *navržený živý plot na střeše terasy 3 NP bude rovněž plnit funkci clony tak, aby co nejméně světla z prostoru baru unikalo do prostoru*.

Žalovaný v napadeném rozhodnutí (str. 6) obecně konstatoval, dle jakých kritérií (§ 90 stavebního zákona) stavební úřad posuzuje záměr žadatele v územním řízení. Ve vztahu k přezkoumávanému územnímu rozhodnutí uvedl, že *stavební úřad OÚ Dolany se řádně zabýval zákonnými požadavky pro možnost stavby, přičemž stavba, tak jak je navrhována její umístění, nenarušuje charakter zástavby, kdy je hotel navržen jako 3podlažní s jedním ustupujícím podlažím, je navržena z lícových cihel, což jí dává přirozené měřítko a přirozeným způsobem ji začleňuje do území.*

Citovaný způsob, jímž se správní orgány obou stupňů vypořádaly s námitkou žalobce, týkající se výšky hotelu, nelze akceptovat. Stavební úřad je při posuzování záměru žadatele o vydání rozhodnutí o umístění stavby vázán kogentním ustanovením § 90 stavebního zákona, tudíž soulad záměru žadatele musí posuzovat z pohledu všech kritérií v tomto ustanovení uvedených, a protože o návrhu na umístění stavby rozhoduje vydáním územního rozhodnutí, je jeho povinností toto posouzení promítnout do důvodů rozhodnutí, bez ohledu na to, zda jsou ve věci podány námitky účastníků. Pokud však účastník řízení nesoulad záměru žadatele s některým ze zákonných kritérií namítne a jedná se o námitku, která danému účastníku přísluší, musí být odůvodnění souladnosti navrhované stavby s předmětným zákonným kritériem o to podrobnější a přesvědčivější.

Správní orgány neuvedly, že by předmětná námitka žalobce, jehož účastenství v územním řízení bylo odvozeno z § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, s ochranou přírody a krajiny nesouvisela. Pokud tedy žalobce již v řízení před stavebním úřadem namítal, že výška umísťované stavby bude narušovat krajinný ráz a trval na snížení stavby v souladu s výškovými regulativy tak, aby byl ráz venkovské krajiny v přírodním parku Údolí Bystřice co nejméně narušen, bylo povinností stavebního úřadu uvést, proč je námitka žalobce lichá, mylná, či jakými argumenty je vyvrácená. Uvedené úvahy však v rozhodnutí stavebního úřadu absentují.

Stavební úřad neuvedl, zda a proč navrhovaná stavba krajinný ráz nenaruší, zda vůbec ohledně výšky budovy platí pro dané území nějaký regulativ, ani zda její navrhovaná budova nepřekračuje, nýbrž v dané souvislosti pouze odkázal na vyjádření MmOI z 10.1.2011 a 27.7.2011. V prvním vyjádření MmOI uvedl, že ke stavbě nemá připomínky. Dále uvedl: „Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu na ostatních plochách, v zastavěném území obce, s návazností na vybudovaný tenisový areál a na stavbu indoor golfové haly a stavba není v rozporu s územním plánem obce Dolany, nebude zdejší úřad vydávat závazné stanovisko podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů – ochrana krajinného rázu. V případě změny výšky budovy (dle přiložené dokumentace se jedná o třípodlažní objekt se zastavěnou plochou 870 m²) by řízení o ochraně krajinného rázu bylo nezbytné.“ Vyjádření z 27.7.2011 MmOI, které bylo vyžádáno stavebním úřadem s ohledem na změny v projektové dokumentaci stavby, je obsahově shodné s vyjádřením prvním s výjimkou poslední věty, která zní: „Změna v PD se netýká výšky objektu, pouze v případě změny výšky budovy by řízení o ochraně krajinného rázu bylo nezbytné.“

Citovaná kusá vyjádření MmOI z 10.1.2011 a 27.7.2011, která nejsou závaznými stanovisky dotčeného orgánu, jsou tedy v zásadě obsahově shodná. Dále lze plně přisvědčit žalobci, že z vyjádření MmOI je zjevné, že výška hotelu může být z pohledu krajinného rázu problematická. Z obsahu obou vyjádření však soudu není

zřejmé, jaká výška stavby je dle závěru MmOI z pohledu krajinného rázu bezproblémová. MmOI totiž ve vyjádření uvádí, že předmětem jeho posouzení je „*třípodlažní objekt se zastavěnou plochou 870 m²*“. Tento popis umísťované stavby však zcela neodpovídá projektové dokumentaci, ani závěru samotného stavebního úřadu, který vždy stavbu popisoval jako čtyřpodlažní, jak je rozvedeno výše. Jelikož MmOI výslovně neuvedl, z jakého důvodu hovoří o třípodlažním objektu, není soudu zřejmé, zda se MmOI skutečně seznámil s textovou i grafickou částí projektové dokumentace a zda hodnotil výšku budovy včetně ustoupeného čtvrtého nadzemního podlaží. Závěr dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny je tudíž dle názoru soudu nesrozumitelný, neboť není zřejmé, o jaké konkrétní výšce objektu hovoří, ani zda s ohledem na sklon terénu orgán hodnotil i skutečnost vyplývající z projektové dokumentace, že z pohledu z jižní strany je viditelné i podzemní podlaží. Zdůraznil-li MmOI, že posuzuje třípodlažní budovu, není zřejmé, zda jde o důsledek nedbalého nastudování dokumentace, nebo zda je dle závěru MmOI z pohledu krajinného rázu podstatná toliko výška třetího plného nadzemního podlaží, nikoli již výška 4. Nadzemního podlaží ustoupeného.

Pokud se tedy stavební úřad vypořádal s námitkami žalobce k výšce budovy odkazem na uvedené nesrozumitelné vyjádření MmOI a sám k výšce budovy a možnosti narušení krajinného rázu jejím umístěním v dané oblasti nic neuvedl, fakticky se s uvedenou námitkou žalobce nevypořádal.

Posouzení souladu záměru s „cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území“ ve smyslu § 90 písm. b) stavebního zákona stavební úřad v rozhodnutí (str. 16) zredukoval na nic neříkající konstatování, že stavba je „*v souladu s funkční regulací a limity pro využití území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot*“. Ani žalovaný chybějící úvahy stavebního úřadu nedoplňl, nýbrž stroze konstatoval, že stavba *nenarušuje charakter zástavby, kdy je hotel navržen jako 3podlažní s jedním ustupujícím podlažím, je navržena z lícových cihel, což jí dává přirozené měřítko a přirozeným způsobem ji začleňuje do území*. Kromě vytykávané vady v popisu stavby (třípodlažní namísto čtyřpodlažní) je třeba žalovanému vytknout, že charakter zástavby nijak nekonkretizuje, zatímco žalobce tvrdí, že v obci jsou veškeré budovy s maximálně 2 nadzemními podlažími a v drtivé většině se sedlovými střechami, ani neosvětluje, jakým způsobem by měly lícové cihly, jejichž podíl na fasádě budovy neuvedl, dodat budově „přirozené měřítko“, když žalobce naopak namítá množství prosklených ploch.

Rozhodnutí žalovaného je tedy dle závěru soudu nezákonné, neboť stavební úřad se v rozporu s § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.“), nevypořádal s námitkou žalobce týkající se výšky umísťované stavby, ani fakticky neposoudil, zda je zamýšlená stavba ve smyslu kogentního § 90 písm. b) stavebního zákona v souladu limity pro využití území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, ačkoli byl tento nesoulad namítán. Žalovaný poté, přestože byl dle § 89 odst. 2 s.ř. povinen přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, uvedenou vadu v odůvodnění stavebního úřadu neodstranil a naopak odůvodnění územního rozhodnutí označil za řádné a úplné a sám toliko znovu ocitoval znění § 90 stavebního zákona.

Námitku nesplnění povinnosti žadatele vyvěsit záměr na veřejně přístupném místě soud považuje za vyvrácenou obsahem spisu, z nějž soud zjistil, že žadatel nesplnil uvedenou povinnost před jednáním nařízeným na 10.3.2011, tudíž stavební úřad z uvedeného důvodu nařídil opakované ústní jednání na den 28.7.2011. Na začátku jednání dne 28.7.2011 žadatel předložil fotodokumentaci prokazující, že povinnost vyvěsit záměr na veřejně přístupném místě dle § 87 odst. 2 stavebního zákona, a to včetně grafické stránky návrhu, tentokrát již splnil. Jelikož žádný z přítomných účastníků nenamítal, že by fotodokumentace neodpovídala skutečnosti, považoval stavební úřad důvodně splnění podmínky zveřejnění záměru za prokázané. Povinnost stavebního úřadu ověřit si danou skutečnost přímo, tj. ohledáním, či místním šetřením pověřené osoby, z žádného právního předpisu dovodit nelze. Žalobce se rovněž mylí, že by nesplnění podmínky zveřejnění záměru bylo jím, či ostatními účastníky územního řízení namítáno v odvolání. Dle obsahu všech odvolání namítali odvolatelé toliko nejasnosti s místem konání ústního jednání, s nimiž se žalovaný v rozhodnutí vypořádal.

Ani žalobní bod 4) týkající se nemožnosti seznámit se se všemi podklady před konáním ústního jednání nelze považovat za důvodný. Z obsahu protokolu o ústním jednání ze dne 28.7.2011 vyplývá pravdivost tvrzení žalovaného, že u ústního jednání byly do spisu doloženy již jen listiny, jimiž se osvědčovalo právě shora zmiňované zveřejnění záměru žadatele, a dále listiny týkající se účastenství Sportovního klubu Véska. Vyjádření MmOl ze dne 27.7.2011 bylo sice do spisu rovněž doloženo teprve den před konáním jednání, avšak jednalo se o listinu obsahově shodnou s listinou ze dne 10.1.2011, která již obsahem spisu byla, tudíž nemohla být pro žalobce překvapivou. Nadto se jednalo o velmi stručný dokument v rozsahu několika málo řádků, tudíž žalobci ani jinému účastníku řízení nemohlo činit potíže na obsah uvedeného dokumentu bezprostředně reagovat a polemizovat se závěry v něm uvedenými.

Dále žalobce namítal, že se žalovaný odmítl zabývat řadou jeho námitek s odůvodněním, že se jedná o námítky, které žalobci, jakožto občanského sdružení, nepřísluší.

Krajský soud k uvedené námitce předně uvádí, že souhlasí se stanoviskem stavebního úřadu, které žalovaný rovněž aproboval, že nutnost zpracování žalobcem požadovaných studií (prašnosti, dopravní, přepracování akustické studie a vypracování hydrogeologického posudku) je otázkou odbornou, jejíž posouzení přísluší dotčeným orgánům státní správy na jednotlivých úsecích. Z obsahu spisu vyplývá, že Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, jakožto dotčený orgán na úseku ochrany veřejného zdraví, která záměr výstavby hotelu posoudila, ve svém závazném stanovisku z 5.3.2010 vypracování uvedených studií nevyžadovala. Rovněž byla dokumentace pro územní řízení posouzena dotčeným orgánem na úseku ochrany životního prostředí, který ve svém závazném stanovisku nepožadoval předložení hydrogeologického posudku řešící vliv stavby hotelu na hladinu podzemních vod v okolních studních. Rovněž nelze než souhlasit s tvrzením stavebního úřadu, že nic nebránilo žalobci nechat předmětné studie či posudky vypracovat a do spisu je doložit. V takovém případě by byl správní orgán povinen se předloženými podklady zabývat.

Samotné „vypořádání“ se s námitkami žalobce, týkajícími se postavení jímky na odvádění odpadu, vytížení příjezdové komunikace a prašnosti v okolí této komunikace, však soud nepovažuje za dostatečné. Stavební úřad totiž jen stroze konstatoval, že uvedené námitky nesměřují k ochraně zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, aniž by důvod tohoto „nesměřování“ podepřel alespoň elementární úvahou. Nejde-li však o námitky, u nichž lze souvislost s ochranou přírody a krajiny jednoznačně vyloučit, je stavební úřad povinen, proč ta která námitka se zájmy, jež je dané občanské sdružení oprávněno hájit, nesouvisí. Pouhé konstatování nepřipustnosti námitek spojené s citací předmětu právní úpravy zákona č. 114/1992 Sb., je však toliko formálním vypořádáním se s námitkami žalobce (viz shodně rozsudek NSS sp. zn. 7 As 2/2009, publikovaný pod č. 2061/2010 Sb. NSS). V uvedeném směru je proto rozhodnutí žalovaného rovněž nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

Konečně soud považuje za důvodnou námitku nerespektování zásady vyjádřené v § 8 odst. 1 s.ř., že správní orgány dbají vzájemného souladu všech postupů, které probíhají současně a souvisejí s týmiž právy nebo povinnostmi dotčené osoby. Zejména v oblasti výstavby je nezbytné důsledné uplatňování citované zásady a záměry stavebníků v jedné lokalitě posuzovat komplexně a souběžně probíhající stavební činnosti v území koordinovat. Žalobce již v řízení před stavebním úřadem namítal, že zejména ve vztahu k zásobování zamýšlené stavby vodou je nezbytné zohlednit též současně povolovanou stavbu, a to dobudování klubovny v areálu golfového hřiště se značnou spotřebou vody, a dále probíhající jednání o povolení na odběr podzemních vod na zavlažování 22 ha golfového hřiště. Stavební úřad však toliko stroze uvedl, že je vázán návrhem žadatele. Tímto postupem uvedenou zásadu § 8 odst. 1 s.ř. stavební úřad porušil.

Vady vytýkané žalobcem v žalobním bodě 7) lze označit za vady v psaní, či jiné zřejmé nesprávnosti, které se ve většině případů žalobce nadto přímo netýkaly a které samy o sobě nemohly mít vliv na zákonnost rozhodnutí a žalobce jakkoli zkrátit na jeho veřejných subjektivních právech ve smyslu § 65 odst. 1 s.ř.s.

Konečně ve vztahu k žalobní námitce nejasného postavení společnosti IES MORAVIA REAL a.s. soud uvádí, že tato společnost byla žadatelem, a tudíž účastníkem celého územního řízení.

Námitky S. K., jakožto osoby na řízení zúčastněné, se částečně s námitkami žalobce obsahově překrývaly. Pokud však S.K. namítal, že umísťovaná stavba zasahuje do jeho vlastnických práv k pozemku zvýšenými imisemi stíněním, hlukem či prachem, přičemž rozhodnutí žalovaného je stran vypořádání jeho vlastních námitek nedostatečné, nepříslušelo soudu se v tomto řízení uvedenými námitkami osoby na řízení zúčastněné zabývat, neboť rozsah přezkumu správního soudu vymezuje toliko žalobce formulací svých žalobních bodů (zásada dispoziční). Osobě na řízení zúčastněné nepřísluší právo uplatňovat v řízení nové žalobní body.

Soud tedy shrnuje, že rozhodnutí žalovaného trpí řadou shora vytknutých vad a dílčích nedostatků v odůvodnění, způsobujících jeho nepřezkoumatelnost v daných ohledech, proto soud dle § 78 odst. 1 rozhodnutí žalovaného zrušuje a věc vrací žalovanému k dalšímu řízení.

Právními názory vyslovenými v tomto rozsudku jsou správní orgány v dalším řízení vázány (§ 78 odst. 5 s.ř.s.).

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. tak, že v řízení procesně úspěšný žalobce má právo vůči žalovanému na náhradu nákladů řízení. Náklady žalobce ve výši 7.800,- Kč tvoří: 1) zaplacený soudní poplatek ve výši 3.000,- Kč a 2) náklady za zastupování žalobce advokátem, stanovené dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění účinném do 31.12.2012 (dále jen „AT“) jako odměna za zastupování ve výši 4.200,- Kč za 2 provedené úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. a) a d) AT, tj. převzetí zastoupení a sepsání žaloby (odměna za 1 úkon právní služby ve výši 2.100,- Kč stanovena dle § 9 odst. 3 písm. f) a § 7 bod 5 AT), a dále náhrada hotových výdajů za provedené úkony ve výši 600,- Kč, tj. 2 x 300,- Kč dle § 13 odst. 3 AT. Vzhledem k odlišné úpravě s.ř.s. a o.s.ř., týkající se nabytí právní moci rozhodnutí (srov. § 54 odst. 5 s.ř.s., § 159, § 160 odst. 1 o.s.ř.), uložil soud žalovanému povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku. Místo plnění určil soud dle ust. § 149 o.s.ř. per analogiam.

O náhradě nákladů řízení osob na řízení zúčastněných rozhodl soud dle § 60 odst. 5 s.ř.s., podle nějž má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů jen v souvislosti s plněním povinností uložených soudem. Soud však v řízení osobám na řízení zúčastněným žádné povinnosti neukládal.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je **m o ž n o** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

V Ostravě dne 18. září 2014

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu