



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Barbory Berkové a soudců JUDr. Markéty Fialové a JUDr. Michala Jantoše ve věci

žalobkyně: **R. H. – n. a p. n. s. r. o.**, IČO X
sídlem B. N. 685, X H.
zastoupena advokátem Mgr. Davidem Černým
sídlem Horní náměstí 365/7, 779 00 Olomouc

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

za účasti: **C. a. s.**, IČO X
sídlem Č. 2510/19, X P. 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 3. 2021, č. j. KUOK 35281/2021

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

A) Vymezení věci

1. Městský úřad H., Odbor stavební úřad, životního prostředí a dopravy (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 25. 7. 2018 zamítl podle § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), žádost žalobkyně o vydání

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

územního rozhodnutí o umístění stavby „*k. ú. H. – S. ulice – napojení dopravní a technické infrastruktury pro parc. č. X, XA, XB, XC, XD, XE na parc. č. XF, stavební objekty: IO 101 – vjezd, komunikace, chodníky, IO 102- vodovod, IO 103 splašková kanalizace, IO 104 – rozvody NN*“, a to s odůvodněním, že orgán územního plánování (Městský úřad H., Odbor rozvoje města, Oddělení územního plánování) označil záměr ve svém závazném stanovisku ze dne 10. 5. 2018, vydaném podle § 96b odst. 2 stavebního zákona, za nepřipustný.

2. Žalovaný rozhodnutím ze dne 12. 2. 2019 změnil rozhodnutí stavebního úřadu v části výroku uvádějící dotčené pozemky a v zbytku je potvrdil. Ve vztahu k odvolacím námitkám žalobkyně odkázal žalovaný na potvrzující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování (Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování – dále jen „KUOK-ÚP“) ze dne 9. 1. 2019, v němž tento orgán shledal námitky žalobkyně nedůvodnými.
3. Zdejší soud rozsudkem ze dne 28. 5. 2020, č. j. 65 A 4/2019-35 rozhodnutí žalovaného zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení. Krajský soud vyhodnotil potvrzující závazné stanovisko KUOK-ÚP jako částečně nepřezkoumatelné a současně nezákonné s tím, že tyto vady subsumovaného správního aktu pak nutně způsobují i nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí, které je založeno pouze na jeho závěrech. Konkrétně krajský soud vytknul KUOK-ÚP, že neposuzoval stavební záměr žalobkyně, který byl předmětem tohoto územního řízení, tj. stavbu dopravní a technické infrastruktury, nýbrž posuzoval soulad či nesoulad staveb rodinných domů v budoucnu (možná) umístěných na předmětných pozemcích s dosavadní urbanistickou kompozicí zástavby, čímž však předmět svého posuzování překročil. Dále mu vytkl, že nedostál své přezkumné povinnosti vyčerpat celý obsah odvolání a přeneseně tak zatížil žalobou napadené rozhodnutí dílčí nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů, neboť se nevyjádřil k zásadním námitkám, jimiž žalobkyně zpochybňovala správnost jeho výkladu aplikovaných koncepčních principů územního plánu H. Konečně krajský soud shledal důvodnou i námitku žalobkyně uplatněnou v souvislosti s tvrzeným legitimním očekáváním žalobkyně a směřující proti hodnocení relevance vyjádření komise pro urbanismus.
4. Žalovaný podal proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost, kterou Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) rozsudkem ze dne 6. 1. 2021, č. j. 4 As 226/2020-22 zamítl. NSS se ztotožnil pouze se závěrem krajského soudu o dílčí nepřezkoumatelnosti potvrzujícího závazného stanoviska pro nedostatek důvodů. Právní názor krajského soudu, že KUOK-ÚP překročil předmět svého posuzování odmítl, a k otázce legitimního očekávání uvedl, že k definitivnímu závěru v tomto směru bude možné dospět až poté, co bude ve věci vydáno nové a řádně zdůvodněné závazné stanovisko KUOK-ÚP.
5. Po vrácení věci vyžádal žalovaný od KUOK-ÚP opětovné přezkoumání závazného stanoviska ze dne 10. 5. 2018. Ten vydal dne 15. 2. 2021 pod č. j. KUOK 14693/2021 podle § 149 odst. 7 správního řádu opětovně potvrzující závazné stanovisko. Záměr žalobkyně dle KUOK-ÚP nevytváří podmínky pro ochranu hodnot v území stanovené v bodě 2.3 kapitoly I. A b) odst. 2) územního plánu Hranic, zejména nerespektováním uliční a stavební čáry a stávající urbanistické struktury. Dále dospěl k závěru, že žádné dosavadní úřední akty týkající se dotčeného území nezakládají žalobkyni legitimní očekávání, že by měl být její záměr schválen, a konstatoval také, že případná budoucí výstavba rodinných domů v druhé řadě negativně ovlivní soukromí sousedních domů.

6. Následně dne 30. 3. 2021 vydal žalovaný v záhlaví označené rozhodnutí, jímž opětovně změnil rozhodnutí stavebního úřadu v části výroku uvádějící dotčené pozemky a v zbytku je potvrdil. K odvolacím námitkám žalobkyně odkázal na potvrzující závazné stanovisko ze dne 15. 2. 2021.

B) Obsah stanovisek účastníků

7. Žalobkyně se žalobou domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného. Za zdroj jeho nezákonnosti označila potvrzující závazné stanovisko ze dne 15. 2. 2021, které je dle jejího názoru založeno na nesprávné aplikaci kritérií, které byl dotčený orgán povinen vzít v úvahu, nepřípustně zasahuje do jejího legitimního očekávání, je tendenční, objektivně nepřesvědčivé a vykazuje znaky svévole. Žalobkyně uznala, že při výkladu a aplikaci velmi obecných regulativů, jimiž jsou „hodnota území“ či „urbanistická struktura“, je vždy přítomen značný prvek subjektivity (správního uvážení), avšak současně zdůraznila, že nemá-li být takové uvážení svévolné, je třeba jej důkladně odůvodnit a učinit objektivně přesvědčivým, což se nestalo. Také opakovaně poukázala na to, že pro ni závěr žalovaného znamená reálný a drastický zásah do její ekonomické sféry.
8. Žalobkyně v žalobě polemizovala se závěry KUOK-ÚP, a to jak s argumentací, jež byla uvedena již v prvním potvrzujícím závazném stanovisku, tak zejména s argumentací doplněnou. Žalobkyně znovu zdůraznila, že se aktuálně posuzovaný záměr netýká žádné zástavby rodinnými domy, ale toliko základní infrastruktury, takže předmětem tohoto řízení není rozhodování o tom, jaké domy zde budou umístěny, kde přesně a kolik jich bude. Setrvala také na svém tvrzení, že záměr není dané lokalitě z urbanistického hlediska na újmu, a to zejména s ohledem na chaotickou zástavbu okolní, jež tvoří jednotnou urbanistickou strukturu hodnotu vysoké míry ochrany, na níž trvá nadřízený orgán územního plánování, který se ale současně v tomto ohledu ani přes pokyn soudu nevypořádal s jejími námitkami, stejně jako s námitkou, že podél S. ulice dochází ke zdvojení uliční čáry na dvou místech, takže není důvod bránit záměru, který počítá s krátkou obslužnou komunikací rovnoběžnou s touto ulicí. Za rozpornou se skutečným stavem věci označila žalobkyně KUOK-ÚP uváděnou viditelnost druhé řady rodinných domů při průhledech z vlaku jedoucího po nedaleké železnici či z J. ulice a obstat podle ní nemůže ani ve stanovisku zdůrazňovaný negativní vliv výstavby druhé řady domů na soukromí sousedů. Dále žalobkyně setrvala i na tvrzení, že negativní závazné stanovisko orgánu územního plánování nepřípustně zasáhlo do jejího legitimního očekávání, jež má zdroj ve výsledku procesu rozdělení a scelení pozemků. Blíže soud rozvede žalobní argumentaci níže při jejím vypořádání.
9. Žalovaný ve vyjádření k žalobě znovu připomněl, že je-li posuzovaný záměr v rozporu, byť s jediným požadavkem § 90 stavebního zákona, je povinen stavební úřad žádost podle § 92 odst. 2 stavebního zákona zamítnout, což v posuzované věci s ohledem na negativní závazné stanovisko orgánu územního plánování nastalo. Dále připomněl, že k souladu předmětného záměru s územním plánem nestačí jen soulad s podmínkami využití plochy BI, ale je nutno dosáhnout i souladu s koncepčními zásadami, jako je např. respektování urbanistické struktury nebo podmínek pro ochranu hodnot území. Následně se podrobně vyjádřil k žalobní argumentaci, viz níže.

C) Posouzení věci krajským soudem

10. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze

skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). V souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.

11. Stavební zákon ve znění účinném od 1. 1. 2018 v § 96b stanoví, že závisí-li vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování, který v takovém stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.
12. Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydávané podle § 96b stavebního zákona je závazným stanoviskem dle § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, a tedy ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu úkonem učiněným dotčeným správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Je tak jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí, u kterého neplatí zásada volného hodnocení důkazů podle § 50 odst. 4 správního řádu. Správní orgán, který vede řízení, je vydaným závazným stanoviskem dotčeného orgánu při vydání vlastního rozhodnutí vázán a nemůže se od něj odchýlit. Je-li v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne (§ 149 odst. 6, resp. § 51 odst. 3 správního řádu), srov. rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2019, č. j. 9 As 140/2019-42. To je i případ posuzované věci.
13. Žalobkyně proti obsahu předmětného závazného stanoviska brojila v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu. Žalovaný proto v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal potvrzení nebo změnu předmětného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Nadřízený orgán stanovisko potvrdil a v souladu se závěry judikatury přezkoumával nejen jeho zákonnost, ale i věcnou správnost (viz rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2013, č. j. 4 As 20/2013-72). Tento postup hodnotí krajský soud jako zcela správný, neboť věcné posouzení odvolacích námitek směřujících proti obsahu závazného stanoviska žalovanému nepřislušelo. Krajský soud jen připomíná, že při používání judikatury je třeba mít na paměti posun v číslování odstavců § 149 v důsledku novely správního řádu účinné od 1. 1. 2018 (zákon č. 225/2017 Sb.).
14. Potvrzení závazného stanoviska vydané dle § 149 odst. 7 správního řádu je svou povahou opět závazným stanoviskem (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 2. 2015, č. j. 4 As 241/2014-30). Z hlediska přezkumu prováděného soudy rozhodujícími ve správním soudnictví je podstatné, že závazné stanovisko dle § 149 správního řádu není rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. Ve správním soudnictví jej lze proto přezkoumat pouze postupem dle § 75 odst. 2 věty druhé s. ř. s. jakožto subsumovaný správní akt, tj. v řízení o žalobě proti na něm založenému rozhodnutí správního orgánu (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 23. 8. 2011, č. j. 2 As 75/2009-113, č. 2434/2011 Sb. NSS, či rozsudek téhož soudu ze dne 8. 7. 2015, č. j. 10 As 97/2014-127).
15. Obsahu a formě závazných stanovisek se po novele stavebního zákona, provedené zákonem č. 225/2017 Sb., výslovně věnuje § 149 odst. 2 správního, který uvádí: „*Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede*

důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“

16. Potvrdí-li postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu nadřízený orgán závazné stanovisko, je třeba, aby přiměřeně reagoval na odvolací námitky směřující proti obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu, a tím potvrzující závazné stanovisko dostalo požadavkům na přezkoumatelnost.
17. Žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím změnil zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 7. 2018 tak, že opravil stavebním úřadem nesprávně uvedený druh některých ve výroku zmíněných pozemků, na kterých má být stavba umístěna, a ve zbytku jej potvrdil. Reprodukoval dosavadní průběh řízení a konstatoval soudem přikázaný opětovný přezkum nesouhlasného závazného stanoviska, k němuž došlo potvrzujícím stanoviskem KUOK-ÚP ze dne 15. 2. 2021, č. j. KUOK 14693/2021. Dále uvedl, že námitky žalobkyně v podstatě směřují pouze proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování, přičemž toto bylo dle pokynů krajského soudu nově přezkoumáno a opětovně potvrzeno. Uzavřel, že záměr žalobkyně není souladný s § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, proto byla žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby souladně s § 90 odst. 2 stavebního zákona zamítnuta. Podané odvolání označil proto za nedůvodné.
18. Proti tomuto rozhodnutí, resp. proti subsumovanému potvrzujícímu stanovisku ze dne 15. 2. 2021 brojila žalobkyně následujícími námitkami:
Vybočení z předmětu řízení.
19. Žalobkyně primárně namítala, že prostorové uspořádání dotčených pozemkových parcel dle stavu zápisu v KN nemůže vzbuzovat jakékoliv pochybnosti o jejich budoucím vhodném využití, kdy pozemek parc. č. XF se objektivně nehodí na nic jiného než pro umístění obslužné komunikace, která má obsluhovat okolní pozemky a zajistit nezbytný přístup k „strategické“ kanalizační šachtě umístěné na jednom z pozemků. Ostatní pozemky jsou způsobilé k zástavbě rodinnými domy (to vše v souladu s funkčním využitím dle územního plánu). Aktuálně posuzovaný záměr se netýká zástavby rodinnými domy, ale toliko základní infrastruktury. Předmětem tohoto řízení není rozhodování o tom, jaké domy zde budou umístěny, kde přesně a kolik jich bude.
20. Žalobkyně tedy setrvala na námitce, uplatněné již v předchozím soudním řízení, kterou považoval krajský soud za důvodnou, nikoli však NSS v rozsudku ze dne 6. 1. 2021, č. j. 4 As 226/2020-22, v jehož odst. 33 uvedl: „V případě námitky stěžovatele, v níž brojil proti závěru krajského soudu, že nadřízený orgán územního plánu překročil předmět svého posuzování, když posuzoval soulad či nesoulad staveb rodinných domů v budoucnu možná umístěných na předmětných pozemcích, Nejvyšší správní soud přisvědčuje stěžovateli, že k vybočení z předmětu posuzování nedošlo. Argumentaci stěžovatele, že již založením dopravní a technické infrastruktury je stanovena základní urbanistická struktura, a je tak do určité míry předurčeno budoucí uspořádání území, a že nelze přesunout odpovědnost za soulad s urbanistickými principy zakotvenými v územním plánu a právním předpisy až do finální fáze povolování samotných staveb rodinných domů, totiž považuje Nejvyšší správní soud za správnou a přiléhavou. Záměr žalobkyně je vskutku neoddelitelně spjat s plánovanou výstavbou rodinných domů, které sice předmětem tohoto záměru nebyly, avšak bez jejich navazující realizace záměr nedává smysl, a proto je při jeho posouzení zohlednit záměr jako celek, tedy i žalobkyní plánovanou výstavbu rodinných domů, k níž právě projednávané umístění obslužných komunikací a sítí směřuje.“

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

21. Pokud tedy KUOK-ÚP posuzoval záměr žalobkyně s přihlédnutím k případné budoucí výstavbě rodinných domů, je jeho postup správný a nelze mu s ohledem na výše reprodukované závěry NSS, jimiž je krajský soud vázán, ničeho vytknout.

Urbanistická struktura

22. Dále žalobkyně v žalobě dovozovala, že záměr není dané lokalitě z urbanistického hlediska na újmu. Uvedla, že stávající zástavba jižně od ulice S. není v žádném případě jednotná a netvoří žádnou komplexní urbanistickou kvalitu. Severně od ulice S. (naproti řešeným pozemkům) je naprosto různorodá zástavba, jejíž urbanistickou strukturu lze charakterizovat jen jako naprostý chaos, neboť nerespektuje žádný systém v umístění ani charakteru staveb. Ačkoli žalobkyně namítala, že v okolí nelze hovořit o citlivosti ani koncepci, což demonstrovala řadou příkladů (objekt RD č. X, umístěný cca 10 m od hranice posuzované lokality, dále šestipodlažní značně masivní solitérní bytový dům, který nedávno vyrostl cca 60 m od rohu řešeného území, a vedle něj opět zástavba urbanisticky odlišného typu), KUOK-ÚP se ani přes pokyn soudu s těmito námitkami nevypořádal. Jednotný urbanistický ráz lze podle žalobkyně v dané lokalitě najít jen při velmi omezeném pohledu na část jižně od ulice S., kde ovšem zase pozemky na cca 200 metrech podél této ulice zdvojnásobují svoji hloubku směrem k R. potoku. Argument krajského úřadu, že jen pětina těchto pozemků má méně než 40 metrů hloubky, je důkazem tendenčního přístupu. Žalobkyně se nedomáhá toho, aby správní orgány opakovaly nezákonný postup, spočíval-li v povolení něčeho nezákonného nebo nesprávného, toliko poukazuje na to, že při výkladu a aplikaci velmi obecných regulativů, jimiž jsou hodnota území či urbanistická struktura, je vždy přítomen značný prvek subjektivity (správního uvážení). Nemá-li být takové uvážení svévolné, je třeba důkladně odůvodnit, jaké konkrétní hodnoty mají být v daném konkrétním případě ochráněny a zda není „hodnota těchto hodnot“ náhodou již dříve devalvována jinými prvky. I takovouto devalvovanou hodnotu je jistě třeba chránit, ovšem nároky na její ochranu musejí být nutně nižší. KUOK-ÚP se ale dle žalobkyně chová, jako by chtěla postavit mrakodrap uprostřed historického náměstí.
23. Krajský soud zjistil, že v odůvodnění potvrzujícího stanoviska KUOK-ÚP uvedl, že stávající urbanistická struktura je jedním z atributů hodnot v území. Urbanistickou strukturu (kompozici) jižní strany ulice S. přitom podle KUOK-ÚP charakterizuje právě jediná uliční a stavební čára v ulici S., a dále pokračující průběžné zahradní trakty stavebních pozemků směřující až k R. potoku. Vzájemná návaznost rekreačních zahrad přitom umocňuje pozitivní efekt zeleně v obytném území. Tomuto hodnocení nelze podle krajského soudu nic vytknout, neboť zcela přesně popisuje stávající stav jižní strany S. ulice, kde je veškerá zástavba mezi S. ulicí a R. potokem orientována k místní komunikaci na jednotné stavební čáře, což ověřil pohledem do mapových podkladů, které jsou součástí spisu. Urbanistická struktura je zde vskutku zcela jednoznačně založena.
24. Dále KUOK-ÚP uvedl, že popsáný charakter stávající struktury určuje i urbanistickou koncepci rozvoje lokality, přičemž záměr žalobkyně je nutné označit za nekoncepční, neboť prosazuje parcelaci provedenou bez ohledu na tradiční uspořádání území a bez zohlednění urbanistických principů a možností lokality. Konkrétně nerespektuje urbanistickou strukturu tím, že vkládá do tradičních zahradních částí novou obslužnou komunikaci a založením nové struktury pozemků, navrhovaných k budoucímu zastavení rodinnými domy, narušuje návaznost stávajících sousedních zahrad. Nová obslužná komunikace, ukončená v těsném sousedství klidových částí sousedních pozemků, a na ni navazující pozemky pro rodinné domy, narušují kontinuitu relaxačního zázemí stávajících rodinných

domů v jižní části S. ulice. Negativním dopadem prolomení rekreačních zahrad vložním obslužné komunikace je pak dle KUOK-ÚP i narušení sociální soudržnosti obyvatel, jenž je jedním ze tří pilířů územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, což dokládá negativní reakce vlastníků sousedních pozemků. Dále se KUOK-ÚP ztotožnil s odkazy „prvostupňového“ závazného stanoviska na konkrétní odstavce a písmena § 18 a 19 stavebního zákona, která by byla povolením záměru porušena, s výjimkou otázky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona, neboť na rozdíl od orgánu územního plánování označil urbanistickou strukturu za kulturní a civilizační hodnotu, jež je předmětem ochrany dle uvedeného ustanovení. K podpoře nutnosti respektu ke struktuře zástavby dále KUOK-ÚP ocitoval i konkrétní pasáže Politiky územního rozvoje akcentující cíl zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby a označující citlivé začleňování stavby do okolního prostředí za důsledek respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i ve vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Záměr je však podle KUOK-ÚP k okolnímu prostředí necitlivý a nezajišťuje návaznost na charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby na již straně ulice S..

25. K argumentaci žalobkyně, že navržení dvou uličních čar v lokalitě, kde mají pozemky hloubku až 86 m, odpovídá v užších prolukách mezi S. ulicí a Račím potokem hloubce 40 m u pozemků pro jednu uliční čáru, uvedl KUOK-ÚP, že jde o argument irelevantní, a to jednak z důvodu, že jen cca pětina pozemků příslušejících k rodinným domům na jižní straně v ulici S. má hloubku nepřesahující 40 m, zatímco u převažující části pozemků je hloubka větší, a dále proto, že pozemky dle záměru žalobkyně mají hloubku pouze cca 30 m. Žalobkyně tak argumentuje strukturou, která neodpovídá převažujícímu charakteru stávajícího uspořádání pozemků lokality. Dále KUOK-ÚP odkázal na koncepční body ÚP požadující *citlivě doplnit tradiční vnější i vnitřní výraz sídla* či *vyloučit nekonceptní formy užívání zastavitelného území* a dovodil, že záměr se nechová citlivě k tradičnímu uspořádání lokality, jelikož nerespektuje tradiční vnější i vnitřní výraz sídla, a je nekonceptní, neboť nevychází ze stávající urbanistické struktury jižní části ulice S. a neodpovídá žádné struktuře v okolí ani širším území.
26. Argumentaci žalobkyně nejednotností architektonického řešení v lokalitě realizovaných staveb, demonstrované stavbou RD č. p. X označil KUOK-ÚP za irelevantní, neboť předmětem záměru nejsou objekty posouditelné z architektonického hlediska a architektonické hledisko tak nebylo předmětem úvah orgánu územního plánování. Z urbanistického hlediska KUOK-ÚP uznal, že stavba RD č. p. X svým charakterem popírá mnohé a zcela ignoruje charakter převažující zástavby v lokalitě, a vyhodnotil ji jako objekt demonstující důsledky nevhodného rozhodování stavebního úřadu před novelou stavebního zákona. Stavby v lokalitě jsou dle KUOK-ÚP různorodé co do výrazu i kvality, přičemž existence negativních příkladů nemůže vést k rezignaci na povinnost orgánu územního plánování respektovat regulace ÚP a naplnit další zákonné požadavky, zejména cíle a úkoly územního plánování. Dále odmítl tvrzení žalobkyně, že urbanistické řešení v lokalitě realizovaných staveb nemá jednotné regulativy, neboť tyto jsou jednotné, dané koncepcí a podmínkami stanovenými v ÚP. Charakter zástavby a urbanistickou strukturu lokality určují realizované stavby a jejich vzájemné uspořádání. Zcela jednotné architektonické a urbanistické řešení označil KUOK-ÚP za teoretické (odkázal na baťovské domky ve Z.) a za rozhodující označil charakter převažující zástavby určující urbanistickou strukturu, jež je nemyslitelné nedodržovat odkazem na negativní ojedinělé příklady z okolí. Vyložil dále, že nehodnotil urbanistickou kvalitu, nýbrž urbanistickou strukturu a za

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

správný označil závěr orgánu územního plánování, jenž za hodnotu v území považoval charakter převažující struktury zástavby, tj. lineární volnou řadu zástavby samostatně stojících RD umístěných v řadě na stavební čáře podél komunikace a zahradní části zastavěných pozemků na sebe vzájemně navazující zelení, násobící efekt klidového zázemí zástavby. S ohledem na nevymezení pojmu „komplexní urbanistické kvality“ se KUOK-ÚP k námitkám v této části nevyjadřoval. Argumentaci urbanisticky nevhodnou, různorodou, nerespektující žádný systém v umístění ani charakteru staveb zástavby severně od ulice S. označil za nekonkrétní a bez vztahu k záměru, přičemž není zřejmé, zda je se takto vyjadřováno k zástavbě samotné či struktuře zástavby. Tuto lokalitu KUOK-ÚP vyhodnotil jako standardně řešenou, dodržující v převážné míře základní urbanistická pravidla. Opětovně argumentoval, že negativními příklady nelze rezignovat na (ochranu) urbanistické struktury dané charakterem převažující zástavby a nutnost respektovat regulace ÚP.

27. NSS i Ústavní soud aprobovaly možnost, že žalovaný správní orgán nemusí reagovat na každou jednotlivou dílčí námitku či tvrzení, postaví-li vedle těchto námitek vlastní ucelenou argumentaci, kterou logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009 sp. zn. III. ÚS 989/08, či usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 11. 2011, sp. zn. II. ÚS 2774/09, ze dne 11. 3. 2010, sp. zn. II. ÚS 609/10 a ze dne 7. 5. 2009, II. ÚS 515/09). Na určitou námitku může tedy správní orgán reagovat i tak, že v odůvodnění svého rozhodnutí prezentuje od názoru žalobce odlišný názor, který přesvědčivě zdůvodní a tím se s námitkami účastníka řízení vždy minimálně implicitně vypořádá. Podstatné však je, aby se správní orgán vypořádal se všemi základními námitkami účastníka řízení (srov. např. rozsudek NSS ze dne 28. 5. 2009, č. j. 9 Afs 70/2008-13).
28. Ohledně přezkumu závazných stanovisek existuje dlouhodobá a ustálená judikatura, jež zakazuje soudům věcný přezkum odborných závěrů vyjádřených v závazném stanovisku (např. rozsudky NSS ze dne 12. 2. 2014, č. j. 3 As 81/2013-38 nebo ze dne 14. 3. 2018, č. j. 1 As 386/2017-49). To neznamená, že by závěry závazného stanoviska byly vůči soudnímu přezkumu imunní, znamená to, že stejně jako při přezkumu jiných odborných podkladů nemůže správní soud sám přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů uvedených v závazném stanovisku. To náleží tomuto orgánu, který k němu disponuje odbornými znalostmi. Správní soud je oprávněn a povinen se v mezích žalobních zabývat zejména tím, zda stanovisko spočívá na úplných podkladech, zda dotčené orgány přihlédly ke všem rozhodným skutečnostem a námitkám, zda stanovisko není v rozporu s ostatními důkazy a zda jeho odůvodnění odpovídá pravidlům logického myšlení (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2022, č. j. 10 As 316/2021-39).
29. Krajský soud tak není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost argumentace stanoviska. Krajský soud není, stejně jako žalobkyně, odborníkem na urbanismus, a tudíž není oprávněn popírat tvrzení odborného dotčeného orgánu o tom, co je to urbanistická struktura a nakolik ovlivňuje hodnotu území. Dle názoru krajského soudu se výše reprodukováné potvrzující závazné stanovisko tentokrát již dostatečně, úplně a logicky bezrozporně vypořádalo s výše vymezenými odvolacími námitkami žalobkyně vůči původnímu závaznému stanovisku orgánu územního plánování. Pokud přezkumný orgán vystavil svou argumentaci na rozporu záměru žalobkyně s převažujícím charakterem urbanistické struktury a vypořádal se i s poukazem na prvky s tímto rozpornými, vystavěl tak vlastní ucelenou argumentaci ve

smyslu výše citované judikatury Ústavního soudu. Tento žalobní bod proto krajský soud neshledává důvodným.

30. S názorem žalobkyně, že hodnotu, jež představuje jednotná urbanistická struktura staveb jižně od S. ulice, devaluje urbanistická neuspořádanost lokality na severní straně S. ulice, či dokonce architektonická podoba staveb na severní straně S. ulice, se krajský soud shodně s KUOK-ÚP neztotožňuje, neboť prostá blízkost dvou lokalit neznamena, že tyto nemohou mít strukturu zástavby odlišnou, přičemž jen jedna z nich je s ohledem na svou dlouhodobou jednotnost „hodna“ ochrany. Krajský soud proto nepovažoval za relevantní důkazy o podobě nové šestipodlažní budovy umístěné na severní straně ulice S.

Zdvojení uliční čáry

31. Krajský úřad se dle žalobkyně také nevypořádal s námitkou, že podél S. ulice dochází ke zdvojení uliční čáry na dvou místech, takže záměr, který počítá s krátkou obslužnou komunikací rovnoběžnou s touto ulicí není až tak zavrženíhodný. Argument, že v tomto případě se jedná „o regulérní ulici, která se již nachází mimo lokalitu danou ulicí S. a R. potokem“, je tendenční a nepochopitelný. Stavební předpisy ani územní plán pojem „regulérní ulice“ neznají. I pokud by mělo být při posuzování záměru přihlíženo k budoucí možné zástavbě, neznamena by komunikace tvořící krátkou druhou uliční čáru žádnou estetickou devaluaci, neboť postaví-li se dva domy v uliční a stavební čáře ulice S., nebudou druhá uliční čára a případné domy za ní z ulice S. prakticky viditelné. Argumentace nutností ohledů na průhledy z vlaku jedoucího po nedaleké železnici či z lokality na protějším svahu (ulice J.) nemůže obstát. Umístění železnice je patrné na přiložené mapě a nejbližší část ulice J., jež není od posuzované lokality oddělena zástavbou, je od ní oddělena cca 200 metry prostoru, železnici a vodním tokem, kolem něhož jsou vzrostlé stromy. Z vlaku ani z J. ulice tedy několik rodinných domů na pozemcích žalobce opravdu vidět téměř nebude. Správní orgány by měly zjistit skutečný stav věci a neučiní-li tak (jako v tomto případě) je jejich rozhodnutí nezákonné.
32. V potvrzujícím stanovisku KUOK-ÚP k této odvolací námitce uvedl, že se zdvojení uličních čar na ulici S. nenachází a žalobkyně je neoznačila. Zdůraznil nutnost zachování stávající urbanistické struktury lokality jako celku, která má i přes nejednotný architektonický výraz staveb jednotný urbanistický ráz daný charakterem převažujícího uspořádání zástavby, a to umístěním hlavních staveb směrem k ulici S., zejména respektování uliční a stavební čáry, s rekreačními zahradami směrem k R. potoku. Odskok některých staveb od uliční čáry v lokalitě je ojedinělý, nemá vliv na charakter lokality a nelze jej označit za její zdvojení. Tato výjimečnost se nemůže stát pravidlem, zejména s ohledem na negativní dopady navrhovaného řešení. Pokud žalobkyně oním nevymezeným příkladem mínila zdvojení uličních čar např. ulici Za R. potokem, argumentoval, že se jedná o regulérní ulici, která se již nachází mimo lokalitu danou ulicí S. a R. potokem, nejde tak o zdvojení uličních čar v ulici S. K odvolací námitce, dle které by druhá uliční čára nebyla z ulice S. prakticky viditelná a nijak esteticky rušivá, KUOK ÚP poukázal na to, že převýšení na pozemcích záměru není takové, aby vedl k nulové pohledové exponovanosti nové komunikace a budoucí zástavby v druhé řadě. Za meritum nepřipustnosti záměru přitom neoznačil viditelnost či estetické působení záměru, nýbrž nevhodné uspořádání pozemků pro rodinné domy v druhém pořadí a klíčově zejména orientaci těchto pozemků včetně komunikace ke klidovým zónám sousedních zastavených pozemků. I při omezené viditelnosti nelze dle KUOK-ÚP rezignovat na základní urbanistické principy. V opozici k tvrzení žalobkyně

vedl, že lokalita je exponovaná pohledem od železnice a z lokality na protilehlém svahu, přičemž i tyto pohledy je třeba zohlednit.

33. Krajský soud považuje takto reprodukováné vypořádání vymezených námitek za dostatečně odůvodněné, přičemž opětovně zdůrazňuje nemožnost jeho věcného přezkumu (viz bod 28 tohoto rozsudku). Primární argumentace jednotným urbanistickým rázem, nevhodností uspořádání pozemků pro rodinné domy v druhém pořadí a nevhodnou orientací pozemků včetně komunikace ke klidovým zónám sousedních zastavených pozemků je logická a přesvědčivá, argumentace pohledová je až sekundární. Ostatně i NSS v odst. 31 svého rozsudku v této věci označil argumentaci, že ulice Za R. potokem je regulérní ulice, která se již nachází mimo lokalitu danou ulicí S. a R. potokem, a tedy nelze hovořit o existujícím zdvojení uliční čáry v ulici S., za potencionálně relevantní. Podstatou sdělení KUOK-ÚP byla informace, že o zdvojení uličních čar v lokalitě mezi S. ulicí a R. potokem nemůže svědčit existence ulice nacházející se za R. potokem. Skutečnost, že se ulice Za R. potokem skutečně nachází až za R. potokem soud pohledem do mapových podkladů, jež jsou součástí spisu, ověřil. Ani tento žalobní bod proto nepovažuje krajský soud za nedůvodný.

Narušení soukromí sousedů

34. Podle žalobkyně neobstojí ani zdůrazňovaný negativní vliv výstavby druhé řady domů z hlediska potenciálního narušení soukromí sousedů, neboť navržená komunikace vede až k sousednímu pozemku využívanému jako zahrada jen na jedné straně, přičemž v tomto ohledu je žalobkyně s to upravit navrženou komunikaci tak, aby až k hranici sousedních pozemků nezasahovala, a provoz na této obslužné komunikaci by byl zcela marginální. Budoucí umístění rodinných domů není ještě ani ve fázi studie a nelze tak predikovat, že by domy byly umístěny tak, aby narušily koncepci sousedících zahrad. Naopak rodinné domy lze umístit tak, aby stávající klidové zóny sousedních domů sousedily zase jen s klidovými zónami domů budoucích.
35. Takto koncipovanou námitku žalobkyně v odvolání proti stanovisku orgánu územního plánování nevymezila. V potvrzujícím stanovisku nicméně KUOK-ÚP ve prospěch závěru o nepřipustnosti záměru argumentoval mimo jiné i tím, že záměr nenavazuje charakterem parcelace na sousední pozemky, kde již stojí rodinné domy, přičemž nově vložená komunikace by výrazně narušila soukromí, komfort vzájemně se propojující zeleně a klidovou zónu stávajících domů. Uvedl, že v lokalitě se jedná o převažující strukturu zástavby – lineární volnou řadu samostatně stojících rodinných domů v jedné stavební čáře podlé komunikace, zahradní části pozemků na sebe vzájemně navazují zelení a násobí efekt klidového zázemí zástavby. Za meritum nepřipustnosti záměru označil KUOK-ÚP nevhodné uspořádání pozemků pro rodinné domy v druhé řadě a zejména jejich orientaci včetně komunikace ke klidovým zónám sousedních pozemků.
36. Krajský soud má za to, že výše reprodukováná argumentace KUOK ÚP je právě oním odborným závěrem závazného stanoviska, jehož přezkum soudem je zapovězen judikaturou vymezenou v odstavci 28 tohoto rozsudku. Žalobní bod rozporující negativní vliv záměru na narušení soukromí sousedních pozemků proto lze proto vypořádat jen tak, že je zdůvodnění potvrzujícího stanoviska v tomto ohledu přesvědčivé a logické, a tudíž se argumentace žalobkyně neprosadí.

Legitimní očekávání

37. Dále žalobkyně setrvala na tvrzení, že negativní závazné stanovisko nepřipustně zasáhlo do jejího legitimního očekávání, jež má zdroj ve výsledku procesu rozdělení a scelení pozemků. Dle žalobkyně ze sdělení Městského úřadu H. ze dne 13. 10. 2015, v němž je obsaženo stanovisko komise pro urbanismus a územní plánování, jasně plyne, že rodinné domy ve dvou řadách (tedy dvě stavební, byť nutně ne uliční, čáry) nejsou z územně plánovacího a urbanistického hlediska problém, a tudíž, stejně jako další dokumenty (sdělení ze dne 26. 10. 2016, č. j. OSUZPD/14146/16-3 a přípis k podnětu na jeho přezkum ze dne 13. 12. 2016), zakládají legitimní očekávání žalobkyně, že posuzovaný záměr (který se od výše uvedeného kvalitativně nijak neliší a je jeho přirozeným pokračováním) by měl být formou územního rozhodnutí povolen. Celková koncepce dělených a scelovaných pozemků, včetně pozemku parc. č. XF, jednoznačně předznamenávala budoucí využití pozemků, a komunikace (o jejíž umístění jde v tomto řízení) představuje jediné smysluplné využití pozemku XF. Námitky Městského úřadu v H., že nevěděl, jak mají být pozemky v budoucnu využity, jsou absurdní již při pohledu do katastrální mapy, neboť jiné využití nepřipadá v úvahu. Žalobkyně má tudíž legitimní očekávání, že pokud jí příslušné orgány povolily rozčlenit v dané lokalitě pozemky určitým způsobem, který fakticky předjímá jejich funkční využití, měly by mu povolit též toto využití realizovat. Jakkoli není legitimní očekávání totéž, co právní nárok, je třeba k jeho popření v konkrétním případě silné a legitimní důvody, které zde nejsou. Dělení a scelení pozemků bylo prvním krokem sledujícím zcela legitimní záměr žalobkyně rozdělit lokalitu na šest stavebních parcel pro rodinné domy, vybudovat zde obslužnou komunikace a inženýrské sítě a parcely poté prodat budoucím vlastníkům, kteří si již sami rozhodnou, zda a jaký dům zde postaví.
38. NSS v rozsudku, jímž zamítl kasační stížnost žalovaného, k otázce legitimního očekávání uvedl, že vyjádření ze dne 13. 10. 2015, v němž stavební úřad doporučil ponechat parcelaci pro 3, případně 4 rodinné domy, a následně stavebním úřadem vydané sdělení ze dne 26. 10. 2016, jímž byl schválen navrhovaný záměr parcelace pozemků, sice mohlo v žalobkyni vzbudit očekávání, že její záměr bude stavebním úřadem schválen, neboť z jejich obsahu je patrné, že připouští parcelaci pozemků umožňující umístění domů (ať už 4 či 6) ve dvou řadách, tj. vznik druhé uliční čáry, avšak závazná stanoviska obsahují řadu skutečností svědčících ve prospěch závěru, že parcelace pozemků umožňující realizaci posuzovaného záměru žalobkyně byla provedena v rozporu se stavebním zákonem a územním plánem. V takovém případě by pak podle NSS legitimní očekávání žalobkyně ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu porušeno nebylo, resp. by ani nevzniklo, neboť ani s poukazem na zásadu legitimního očekávání se nelze domáhat vydání rozhodnutí (stanoviska) správního orgánu, které by bylo v rozporu s právními předpisy.
39. Krajský soud zjistil, že v potvrzujícím závazném stanovisku KUOK-ÚP předně uvedl, že sdělení stavebního úřadu ze dne 26. 10. 2016 o schválení záměru parcelace není územním rozhodnutím a také není nijak odůvodněno, avšak současně platí, že z důvodu uplynutí lhůt pro jakékoli řádné i mimořádné opravné prostředky není prostor pro jakoukoli jeho revizi. K přípisu stavebního úřadu ze dne 13. 12. 2016 k podnětu k přezkumu uvedeného sdělení ze dne 26. 10. 2016 poukázal KUOK-ÚP na pasáž, v níž stavební úřad uvedl, že způsob dalšího využití pozemků a umístění případných rodinných domů nebylo předmětem žádosti o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků dle § 82 stavebního zákona, a tudíž se těmito skutečnostmi nezabýval, a dále že přezkumné řízení není přípustné ve smyslu § 94 odst. 2 správního řádu, neboť bylo sdělení ze dne 26. 10. 2016 využito k následným občanskoprávním a obchodněprávním úkonům. Ze sdělení oddělení územního plánování ze dne 13. 10. 2015 k žádosti o vydání souhlasu s dělením pozemků akcentoval KUOK-ÚP

informaci, že územní plán (a to ten předchozí, tj. Územní plán sídelního útvaru H.) parcelaci pozemků neřeší a tato by měla být v zónách, kde je navržena dostavba, předmětem podrobnější územně plánovací dokumentace, tj. regulačního plánu nebo územní studie, dále informaci, že ze žádosti není zřejmé, k jakému účelu se provádí, neboť je odůvodněna jen budoucím odprodejem pozemků, a zejména upozornění, že navržené dělení a scelování pozemků neodpovídá charakteru stávající parcelace navazujících pozemků rodinných domů a že komise pro urbanismus doporučuje ponechat parcelaci pro tři, případně 4 rodinné domy dle přílohy. Obsah této přílohy si dle KUOK-ÚP žalobkyně chybně vyložila ke svému prospěchu, neboť mezi návrhem žalobkyně na parcelaci pro 6 pozemků pro rodinné domy s obsluhou 4 pozemků z komunikace paralelní s ulicí S. a schématem urbanistické komise rozdělení na 4 pozemky je rozdíl, spočívající v tom, že ze schématu komise je patrná koncepce uspořádání území tak, že by obsluha byla zajištěna komunikací kolmou na ulici S., tudíž by dva domy mohly být umístěny ve stávající uliční čáře a dva umístěny k nové komunikaci, tj. v uliční čáře kolmé k uliční čáře ulice S. Taková budoucí struktura by dle KUOK-ÚP alespoň částečně zachovala princip vzájemného propojení rekreačních zahrad navazujících za rodinnými domy, čímž by byly zmírněny negativní dopady narušení soukromí sousedních zahrad, na něž sousedé upozorňovali. Návrhy dělení pozemků žalobkyně a komise tedy nejsou vzájemně zaměnitelné, nejedná se pouze o rozdíl v počtu vymezených pozemků, ale jde o dva rozdílné návrhy s odlišným řešením urbanistické struktury zástavby.

40. Legitimní očekávání žalobkyně by tak dle KUOK-ÚP mohlo vzniknout jen v případě, pokud by její záměr odpovídajícím způsobem reagoval na uvedené doporučení urbanistické komise, jejímž respektováním podmínilo svůj souhlas i město H., jako účastník řízení o dělení pozemků ve svém sdělení z 27. 10. 2015. Dále KUOK-ÚP uvedl, že samotné sdělení schvalující záměr dělení a scelování pozemků nezakládá právo nakládat s těmito jako se stavebními pozemky, ani se argumentací legitimního očekávání domáhat příslušných povolení, pokud se toto sdělení následným využitím území a umístěním stavby vůbec nezabývalo. Dovedil, že legitimní očekávání může vzejít až ze správních řízení, v nichž je o věci a skutečném záměru využití území rozhodováno. Uvažoval naopak spíše o legitimním očekávání vlastníků sousedních pozemků, že u navazujících, tedy záměrem řešených pozemků, bude správní orgán postupovat při povolení výstavby obdobně, jako postupoval na již zastavených pozemcích na jižní straně ulice S. Poukázal na nemožnost vlastníků sousedních pozemků brojit proti jen žalobkyni doručovanému sdělení a zdůraznil, že tito mohli svůj nesouhlas vyjádřit až v předmětném řízení, což také učinili. Dále poukázal na argumentaci rozsudku NSS, dle které mají správní orgány povinnost dbát o to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly neodůvodněné rozdíly, a konstatoval, že v záměru se projevují výrazné odlišnosti od stávající zavedené urbanistické struktury a dosavadní praxe povolování zástavby v jižní části ulice S. Uzavřel, že záměr je rozporný s PÚR, ZÚR, ÚP H. i s cíli a úkoly územního plánování, zejména charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a proto je nepřipustný, a konstatoval, že stavební úřad při vydání sdělení ze dne 26. 10. 2016 nedostal své povinnosti správně posoudit soulad záměru s ÚP a cíli a úkoly územního plánování, čímž toto sdělení zatížil nezákonností. Nezákonné sdělení stavebního úřadu ale již není přezkoumatelné, nicméně orgán územního plánování nemůže své rozhodování zatížit stejnou nezákonností, přičemž poukázal na odůvodnění rozsudku NSS, který tento postup připustil.

41. Krajský soud, veden citovaným právním názorem NSS, se zcela ztotožňuje s výše reprodukováným vypořádáním. Krajský souhlasí s názorem KUOK-ÚP, že nelze záměr žalobkyně obhajovat a legitimní očekávání dovozovat z aktů, které se dalším využitím území a umístěním žádné stavby nezbyvaly a problematiku vztahu k urbanistické struktuře v lokalitě buď vůbec neřešily, nebo doporučily zcela odlišné uspořádání lokality než žalobkyně. KUOK-ÚP přesvědčivě vysvětlil rozdíl mezi návrhem žalobkyně na parcelaci na straně jedné a stavebním úřadem nerespektovaného doporučení urbanistické komise na straně druhé, který vskutku nelze hodnotit tak, že se jedná jen o rozdíl v počtu parcel, a tudíž se oba návrhy kvalitativně neliší. Zatímco návrh žalobkyně představuje zásadní narušení urbanistické struktury, stanovisko urbanistické komise (jež prioritně doporučila ponechat parcelaci pro 3 rodinné domy) připouštějící parcelaci pro 4 rodinné domy, počítalo s citlivou úpravou urbanistické struktury schopnou případně dostát požadavku na ochraně soukromí vlastníků stávajících rodinných domů.
42. Podle § 82 odst. 1 stavebního zákona *rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků*. Podle odst. 2 téhož ustanovení *rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby (§ 101)*. Podle odst. 3 téhož ustanovení *rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelení pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem*.
43. Výkladem § 82 stavebního zákona se podrobně zabýval Nejvyšší správní soud např. v rozsudcích ze dne 27. 5. 2015, č. j. 8 As 192/2014-68, ze dne 27. 9. 2017, č. j. 1 As 166/2016-38 a ze dne 13. 2. 2018, č. j. 7 As 92/2017-43. Závěry v nich uvedené lze shrnout takto: V souladu s § 44 správního řádu je územní řízení o dělení pozemku zahájeno dnem, kdy došla věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu žádost podaná všemi vlastníky pozemku, jehož rozdělení je navrženo. Žádost vždy směřuje k vydání rozhodnutí v územním řízení, případně ve zjednodušeném územním řízení (§ 95 stavebního zákona). Zákon č. 350/2012 Sb. přidal mezi způsoby rozhodnutí o žádosti o rozdělení pozemků nový specifický institut, patřící do množiny zjednodušených postupů. Od 1. 1. 2013 tak platí, že nemá-li stavební úřad k navrženému dělení pozemků výhrad a dospěje k závěru, že pro navržené dělení pozemků není třeba stanovit podmínky, je podle § 82 odst. 3 věty druhé stavebního zákona povinen sdělením, které je úkonem podle § 154 správního řádu, tj. podle části čtvrté správního řádu, tuto skutečnost potvrdit, současně jím schválit navrhovaný záměr a následně usnesením podle § 66 odst. 1 písm. g) s. ř. územní řízení zastavit.
44. Postup podle § 82 odst. 3 věty druhé stavebního zákona se, přestože je v obou případech výsledkem úkonu podle části čtvrté správního řádu, odlišuje od postupů vedoucích k vydání souhlasů podle stavebního zákona (územního, s provedením ohlášeného stavebního záměru, kolaudačního atd.) tím, že jsou-li splněny podmínky pro vydání konkrétního typu souhlasu, správní řízení není vůbec zahájeno, zatímco v případě dělení pozemků je podáním žádosti vždy zahájeno územní řízení, jehož účastníci jsou vymezeni v § 85 stavebního zákona a které je po vydání schvalovacího sdělení třeba formálně ukončit (zastavit). V tomto řízení, bez ohledu na to, zda stavební úřad využije zjednodušeného postupu, je povinen posuzovat

záměr dělení a scelování pozemků dle kritérií uvedených v § 90 stavebního zákona, tj. včetně jeho souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a je taktéž povinen ctít okruh účastníků, který je vymezen v § 85 stavebního zákona pro všechny druhy územního řízení jednotně.

45. Výše reprodukováný závěr KUOK-ÚP o nezákonnosti sdělení stavebního úřadu ze dne 26. 10. 2016 z důvodu zjevně nesprávného posouzení souladu záměru s ÚP H. a s cíli a úkoly územního plánování stavebním úřadem, je tak zcela přílehlavý, a proto na jeho odůvodnění krajský soud odkazuje a toliko doplňuje, že další zřejmou vadou, jež ovlivnila zákonnost tohoto sdělení, bylo nerespektování okruhu účastníků, mezi něž patří i osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím (tj. i rozhodnutí nahrazujícím sdělením) přímo dotčeno. Důsledkem nezákonnosti sdělení je pak i NSS připuštěný závěr o neexistenci legitimního očekávání žalobkyně stran příznivého rozhodnutí o záměru.

D) Závěr a náklady řízení

46. Jelikož soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
47. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., za konstatování, že v řízení procesně úspěšnému žalovanému dle obsahu spisu žádné náklady nevznikly.
48. Osoby zúčastněné na řízení mají dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen nákladů, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jim soud uložil, k čemuž nedošlo.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu, který o ní rozhodne.

Olomouc 21. 12. 2022

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu