



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců

Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D., a Mgr. Filipa Skřivana v právní věci

žalobce: **PhDr. J. P.**
bytem X
zastoupen JUDr. Martinem Macháčem, advokátem
sídlem náměstí Svobody 702/9, Brno

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Malinovského náměstí 3, Brno

za účasti: **1. CHF Real Estates, s.r.o.**
sídlem Bráfova 1617/21, Brno
zastoupen Mgr. Ing. Martinem Matějkou, advokátem
sídlem Jana Babáka 2733/11, Brno

2. CETIN a.s.
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

3. EG.D, a.s.

sídlem Lidická 1973/36, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 2. 2023, č. j. MMB/0477920/2022, sp. zn. OUSR/MMB/0553482/2021,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení
- III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Úřad městské části Brno-Žabovřesky (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 19. 8. 2021, č. j. MCBZAB 12336/21/OS/UHNM (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), na základě žádosti osoby zúčastněné na řízení 1. (dále jen „stavebník“) dodatečně povolil stavbu „Novostavba BD X, pozemek parc. č. X, XA v k.ú. X.“ (dále jen „stavba“). Odvolání žalobce proti tomuto rozhodnutí žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

II. Žaloba

2. Proti napadenému rozhodnutí se žalobce brání žalobou. Uvádí, že stavebník nejprve získal stavební povolení na rekonstrukci původně rodinného domu, ačkoli již od počátku měl v úmyslu původní objekt bez příslušného povolení odstranit a na jeho místě vybudovat novostavbu bytového domu o sedmi bytových jednotkách dle předem připraveného a diametrálně odlišného projektu, kterou následně zlegalizuje. Takový postup dle žalobce nezaslouží ochranu ze strany správních orgánů.
3. Dle žalobce stavebník neprokázal naplnění přinejmenším podmínek § 129 odst. 3, písm. a) a c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podle platné územně plánovací dokumentace je dotčená lokalita zařazena do funkční skupiny „plocha bydlení“ (B) s funkčním typem „plocha čistého bydlení“ (BC). Dále je zařazena do skupiny ploch označených „stavební“ se stabilizací „stabilizované“. Plocha stabilizovaná je definována jako *dílní část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.* Vzhledem k tomu, že dodatečně povolená stavba nedodržuje charakter zástavby ani index podlažní plochy, nejedná se o přestavbu přípustnou podle platného územního plánu.
4. K charakteru zástavby žalobce uvádí, že lokalita spadá do oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace. V základní ploše ohraničené ulicemi Š., J. N., H. a E. M. se nachází pouze rodinné domy s jednou až dvěma bytovými jednotkami a o dvou nadzemních podlažích s půdami, některé s obytným podkrovím. Střešní krajinu tvoří sedlové, valbové či polovalbové střechy pokryté krytinou z pálených tašek cihlové barvy. V ostatních

základních plochách v částech dotýkajících se výše zmíněných hraničních ulic se nachází obdobná zástavba rodinných domů. Základní plocha tvoří jednolitý vzájemný urbanistický a architektonický soulad na půdorysu tzv. zahradního města. Tuto vysokou estetickou hodnotu umocňují stavby, které jsou zapsané do seznamu kulturních památek (jen ve vymezené základní ploše je takových domů 5 včetně J. vily).

5. Žalovaný odkazuje na závazné stanovisko orgánu památkové péče ze dne 15. 7. 2022, podle něhož nepožívá předmětné území jiné právní ochrany než umístění v ochranném pásmu městské památkové rezervace Brno. To však bylo zřízeno za účelem ochrany rezervace samotné, nikoliv konkrétních nemovitostí. Tomu dle závazného stanoviska odpovídají podmínky stanovené v rozhodnutí, kterým bylo ochranné pásmo vymezeno, s tím, že v něm se mj. uvádí, že sleduje se ochrana historické urbanistické skladby, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území ochranného pásma. Zájmy sledované státní památkovou péčí proto nejsou dodatečně povolenou stavbou ohroženy. S tím žalobce nesouhlasí – právě ochrana urbanistické skladby, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území jsou předmětnou stavbou dle žalobce zcela zásadně narušeny. Účel památkové zóny nemůže být dle žalobce vnímán formalisticky jen k ochraně celé zóny jako celku. V opačném případě bychom mohli dospět ke zcela absurdním závěrům, umožňujícím povolování staveb, které jsou sice lokálně ve všech myslitelných kategoriích nepřipustné, ale rozsáhlou památkovou zónu jako celek nenarušují. Žalobce nesouhlasí se závěrem žalovaného, že záměr je nutno posuzovat v kontextu rezidenční čtvrti jako celku, nikoli jen souvislého bloku domů.
6. Dle závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 8. 4. 2021 je index podlažní plochy (dále jen „IPP“) původní stavby 0,37, zatímco pro dodatečně povolenou stavbu činí IPP 1,09. Dodatečně povolená stavba tedy bude zatěžovat území téměř trojnásobně více.
7. Ze závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 4. 4. 2022 žalovaný pouze cituje obecný závěr, že záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí s tím, že dotčený orgán k námitkám žalobce „zaujal vypovídající stanovisko“. Rovněž k námitkám týkajícím se IPP žalovaný jen obecně konstatuje, že soulad záměru s charakterem zástavby byl již dostatečně posouzen v závazném stanovisku orgánu územního plánování. To je podle žalobce nedostatečné a napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné.
8. Žalobce dále namítá neúplnost projektové dokumentace z pohledu bodu D.3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška o dokumentaci staveb“). Stavebník se v řízení bránil zpracování základních pohledů, včetně pohledů dokumentujících začlenění stavby do stávající zástavby nebo krajiny. Stavebník sice do projektové dokumentace zařadil pohledy na stavbu, nicméně ty neobsahují detailní znázornění okolních staveb. Okolní stavby jsou znázorněny pouze mlhavě svými objemovými konturami, nikoli podrobným znázorněním, včetně detailů stavebně technických řešení průčelí a výškových kót různých úrovní terénu, stavebních prvků průčelí a zastřešení. Tento postup považuje žalobce za manipulativní. Pokud žalovaný uvádí, že projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou autorizovanou osobou a doplněné pohledy neshledal jako účelové a nedokonalé, jedná se dle žalobce opět o nedostatečné a formalistické odůvodnění.

9. Dle žalobce nemá stavba zajištěn dostatečný počet reálně využitelných parkovacích stání. Stísněné poměry v místě totiž neumožní navržených 9 parkovacích stání skutečně využít. Stavba bude dle projektu obklopena z větší části parkovištěm, což opět zásadně narušuje charakter předmětného území. Žalobce dále namítal a výpočtem dle normy ČSN 73 6119 doložil, že správný počet parkovacích míst je 14, nikoli 9. Rovněž v tomto směru je dle žalobce reakce žalovaného (zaparkování bude vždy do značné míry záviset na zručnosti řidiče, obslužnost parkovacích míst byla prokázána předloženým výkresem s vlečnými křivkami a počet parkovacích míst, jakož i obyvatel domu, byl v projektu uveden správně) formalistické a nedostatečné.
10. V poslední námitce žalobce správním orgánům vytýká nezákonný postup spočívající v tzv. procesní parcelaci, tedy projednání stavebního záměru vyznačujícího se odděleným posuzováním staveb nebo jejich součástí, které však spolu funkčně či jinak souvisí, což je v rozporu s § 4 stavebního zákona i judikaturou Nejvyššího správního soudu. Žalobce totiž samostatně získal územní souhlas k připojení na síť technické infrastruktury a oplocení stavebního pozemku. Stavební úřad jednoznačně měl procesní možnost řízení spojit a přípojky v souladu se zákonem projednat ve společném řízení v režimu stavby hlavní. Žalobce proto navrhuje, aby krajský soud napadené rozhodnutí i dodatečné povolení stavby zrušil.

III. Vyjádření žalovaného, vyjádření stavebníka a doplnění a replika žalobce

11. Žalovaný ve svém vyjádření uvádí, že soulad stavebního záměru s územně plánovací dokumentací posuzují dotčené orgány územního plánování, které v nynější věci svá závazná stanoviska řádně odůvodnily. Výkresová dokumentace náhledu stavby je dle žalovaného dostatečná, požadavky žalobce jdou nad rámec právních předpisů. Stavebník doložil, že parkovací stání lze obsluhovat, byť s určitými obtížemi. K namítané nezákonné parcelaci žalovaný uvádí, že stavební úřad nemohl překročit rozsah žádosti o dodatečné povolení stavby. Pokud měl žalobce za to, že stavby přípojek a oplocení byly povoleny nezákonně, mohl se proti územním souhlasům bránit. Žalovaný navrhuje žalobu zamítnout.
12. Stavebník ve vyjádření k žalobě uvádí, že dle územního plánu se za změnu (ve stabilizovaném území) nepovažuje mimo jiné zástavba proluk. V případě proluk žádná podmínka („dodržení charakteru území a IPP“) stanovena není. Dodatečně povolená stavba je zástavbou proluky, byť nárožní. V případě dotčené ulice uvedl Krajský úřad Jihomoravského kraje v závazném stanovisku ze dne 15. 7. 2022: „při ulici E. M.-Š. nejsou v aktuálním dokumentu územně analytické podklady schváleném 16. 12. 2020 vykázány žádné hodnoty území, které je třeba chránit z hlediska architektonického nebo urbanistického významu.“ Údajný nesoulad stavby bytového domu s okolními stavbami domů rodinných je dán efektivnějším využitím území v souladu se současnými požadavky na bydlení. Projektová dokumentace v části „pohledů“ zcela odpovídá požadavku vyhlášky o dokumentaci staveb. Výpočet počtu parkovacích stání prezentovaný žalobcem v odvolání je rádobí sofistikovaným postupem, jak stanovit stupeň automobilizace, který vstupuje do výpočtového vzorce pro určení počtu stání dle ČSN 73 6110. Údajná „složitost“ zajetí či vystoupení dosahuje nanejvýš snížení komfortu, nikoli však nemožnosti parkovací místa užívat. Soulad stavby s územním plánem i zájmy z hlediska památkové péče byl posouzen velmi důkladně dotčenými orgány na obou stupních. Požadavek žalobce na opakované zdůvodňování souladu záměru s charakterem zástavby, byť toto posouzení a zdůvodnění je

obsaženo v závazných stanoviscích (vydaných opakovaně), je dle stavebníka nadbytečné. Námitku nepřipustné procesní parcelace žalobce směřuje proti oddělenému řízení o přípojkách k inženýrským sítím. Judikatura, na kterou žalobce odkazuje, se však týkala záměru celoměstského významu a jeho účelovým dělením nebyl záměr posuzován z hlediska EIA, a je tudíž nepřiléhavá. Ani kdyby přípojky byly projednány společně se stavbou hlavní, nemělo by to na výsledek, průběh či režim řízení jakýkoli vliv. Stavebník navrhuje, aby soud žalobu zamítl.

13. V doplnění žaloby žalobce opakuje vznesenou argumentaci. Doplnňuje, že samotná skutečnost, že byla vydána kladná závazná stanoviska, ještě neznamená, že jsou tato správná a stavební záměr je skutečně v souladu s územním plánem. Dále uvádí, že v řízení o dodatečném povolení stavby by neměly být podmínky pro stavebníka benevolentnější než v případě řádného řízení. Upozorňuje také na to, že IPP je závazný regulativ prostorového uspořádání území. I pokud by nebyla dodatečně povolená stavba v rozporu přímo s územním plánem, tak není v urbanistickém, architektonickém a estetickém souladu s okolní zástavbou. Tuto otázku je nutné posuzovat nad rámec posouzení souladu s územním plánem (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2016, č. j. 9 As 45/2016 – 43).
14. V replice k vyjádření stavebníka žalobce dodává, že proluka v místě vznikla jen proto, že stavebník v situaci, kdy na místě žádná proluka nebyla, získal stavební povolení na rekonstrukci stávajícího objektu, následně provedl demolici celé stavby bez jakéhokoli povolení a na takto uměle vytvořené „proluce“ začal realizovat svůj stavební záměr, opět bez odpovídajícího povolení. Stavebník si tedy svým nezákonným jednáním vytvořil proluku a nyní by z takového svého nezákonného jednání chtěl těžit, což je dle žalobce nepřipustné. Zdůvodňovat několikanásobné překročení IPP, které je v oblasti obvyklé, požadavky na moderní bydlení, je dle žalobce zcela nesmyslné.

IV. Posouzení věci krajským soudem

15. Žaloba byla podána včas [§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“)], osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.). Žaloba je přípustná (zejména § 65, § 68 a § 70 s. ř. s.).
16. Žaloba **není** důvodná.
17. Zdejší soud považuje za vhodné se nejdříve vyjádřit k poznámce stavebníka učiněné v průběhu jednání, že žalobce namítá pochybení správních orgánů, která nijak nezasahují do jeho práv. S tím zdejší soud nesouhlasí. Není sporu o tom, že žalobce je ve vztahu k pozemku, na němž bude stavba umístěna, tzv. mezujícím sousedem, a byl proto účastníkem řízení. Ke své aktivní legitimaci žalobce v úvodu žaloby tvrdil, že stavba zhorší podmínky pro užívání jeho nemovitosti, zejména v rovině narušení soukromí, možnosti parkování na veřejných komunikacích, imisí apod., což bude mít celkově negativní dopad na kvalitu bydlení. Tyto skutečnosti mohou představovat přímé dotčení na právech (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2023, č. j. 1 As 24/2023 – 61). Žalobce je z tohoto titulu oprávněn v žalobě namítat jak nesplnění podmínek pro dodatečné povolení stavby, tak nesoulad s územně plánovací dokumentací. Účelem závazných limitů využití území stanovených v územním plánu je především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by jej nad přípustnou míru nejružnějšími negativními vlivy. Tato regulace tedy neslouží jen k ochraně

veřejného zájmu v obecné rovině, nýbrž také k ochraně práv a oprávněných zájmů konkrétních vlastníků pozemků a staveb, které se v daném území nacházejí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2008, č. j. 5 As 10/2008 – 103). Ze stejného důvodu jsou přípustné i námitky, že stavba nemá dostatečný počet parkovacích stání, a námitka týkající se procesní parcelace.

18. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že
 - a) *není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,*
 - b) *není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,*
 - c) *není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.*
19. Stavební úřad v řízení o dodatečném povolení stavby hodnotí splnění uvedených zákonných podmínek. Není podstatné, zda stavebník od počátku plánoval provést stavbu v rozporu se stavebním povolením z roku 2018, podle něhož měl provést rekonstrukci původního objektu, a nikoliv jej odstranit (jak tvrdí žalobce), nebo k tomuto postupu vedla stavebníka dodatečná zjištění stran nevyhovujícího statického stavu původního objektu (jak ve správním řízení tvrdil stavebník). Jinými slovy, i pokud by byl stavebník od počátku veden „zlým“ úmyslem, nelze tuto okolnost v řízení o dodatečném povolení stavby nijak zohlednit. Údajný úmysl stavebníka nadto nebyl nijak prokázán.
20. Krajský soud dále obecně souhlasí se závěrem žalobce, že v řízení o dodatečném povolení stavby by neměly být podmínky pro stavebníka benevolentnější než v případě řádného řízení. Jako takový benevolentnější přístup ovšem nelze hodnotit nepodložené domněnky žalobce, že v řádném stavebním řízení by stavba v nynější podobě povolena nebyla. Uvedená východiska dle zdejšího soudu platí i opačně. Stavební zákon v účinném znění není ke stavebníkovi v řízení o dodatečném povolení stavby nejen benevolentnější, ale oproti řádnému řízení nestanoví ani podmínky přísnější. Tvrzená „výhoda“ stavebníka pak zcela jistě nemůže spočívat v úvaze, že v případě stavby, která je již postavena, stavební úřad není ochoten nařídit její odstranění. Touto optikou by nemohla být dodatečně povolena prakticky žádná stavba.
21. Žalobce předně namítá, že dodatečně povolená stavba je v rozporu s územním plánem a s úkoly územního plánování.
22. Jelikož dodatečně povolenou stavbou dochází ke změně v území, je obligatorním podkladem rozhodnutí stavebního úřadu závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.
23. Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona *v závazném stanovisku orgán územního plánování 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.* Dotčený orgán tedy musí posoudit záměr jak z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, tak z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona patří mimo jiné stanovovat

urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, resp. stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. To jsou oblasti, do kterých zejména míří argumentace žalobce.

24. Obsah závazného stanoviska by měl alespoň v základní rovině odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí. Závazné stanovisko tedy krom jiného musí obsahovat úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením. Jedině tak bude možné přezkoumat ve správním soudnictví zákonnost závazného stanoviska jakožto závazného podkladu rozhodnutí dle § 75 odst. 2 s. ř. s. (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009 – 150).
25. Dle tohoto ustanovení rovněž platí, že soud přezkoumá zákonnost subsumovaného právního aktu a nepřezkoumává tedy jeho věcnou správnost, což by ostatně bylo například v případech přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy z odborného hlediska neproveditelné bez dalšího znaleckého zkoumání závazného stanoviska (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016 – 65, nebo ze dne 30. 8. 2023, č. j. 1 As 223/2022 – 29).
26. K námitce nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí lze dále obecně poznamenat, že pokud námitky v odvolání směřují proti obsahu závazného stanoviska, lze za řádné vypořádání odvolacích námitek považovat i jen závěr o tom, že je žalovaný neshledal důvodnými s poukazem na jejich vypořádání v potvrzujícím závazném stanovisku (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2022, č. j. 4 As 93/2020 – 35). Naopak, pokud by žalovaný odvolací námitky směřující proti obsahu závazného stanoviska sám věcně posoudil, zatížil by odvolací řízení podstatnou vadou (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2010, č. j. 5 As 56/2009 – 63, či ze dne 27. 5. 2022, č. j. 3 As 25/2020 – 58). Není tedy pochybením odvolacího správního orgánu, nevyjádřil-li v rozhodnutí sám vlastní úvahy k námitkám směřujícím proti obsahu závazného stanoviska. Námitky nepřezkoumatelnosti jsou tudíž v tomto rozsahu nedůvodné.
27. Z hlediska důvodnosti žalobních bodů je podstatná otázka zákonnosti závazných stanovisek dotčených orgánů územního plánování (jak vyplývá ze shora uvedené rekapitulace, závazné stanovisko vydával v dané věci i orgán památkové péče; ten však záměr posuzuje z hlediska ochrany jiných zájmů, závazná stanoviska nelze navzájem směřovat). Z tohoto důvodu je vhodné nejprve shrnout relevantní části územního plánu a obsah závazných stanovisek orgánu územního plánování.
28. Podle čl. 4 Územního plánu města Brna z roku 1994 v rozhodném znění (dále též „územní plán“) jsou závazné vyjmenované regulativy prostorového a funkčního uspořádání území vyjádřené v hlavních výkresech ÚPmB 1:25 000 a v textu „Regulativy pro uspořádání území“ uvedeném v příloze č. 1 této vyhlášky, a to mimo jiné 4.1.1. Prostorové uspořádání území města v členění na funkční plochy a 4.1.2. Regulační podmínky pro plochy stavební, které vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy).

29. Příloha č. 1 územního plánu v úvodu definuje pojmy. Plochou stabilizovanou se rozumí *dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů*. IPP vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy.
30. Příloha č. 1 dále v čl. II. Zásady regulace území v čl. 8 uvádí, že *míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy (IPP) ve výkrese Plán využití území 1:5 000 je stanovena pro návrhové stavební plochy směrně, ovšem s poznámkou, že dle judikatury je IPP závazný regulativ*.

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků...

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše. Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy. Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolené stavby:

- překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše).*
- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkrovní);*
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.*

31. Dle příslušné části koordinovaného závazného stanoviska ze dne 6. 4. 2020 prostorové řešení záměru vychází z daného charakteru zástavby při ulici E. M. i okolní zástavby v plochách určených k bydlení na úpatí W. lesa v městské části X, která je tvořena samostatně stojícími i řadovými stavbami pro bydlení s dvěma až třemi podlažími se sedlovými střechami s vikýři a střešními okny, ale i původními čtyřpodlažními bytovými domy s půdními vestavbami. V současné době dochází v území k přestavbám i novostavbám objektů bydlení dle současných trendů, včetně zastřešení plochými střechami. Původní objekt E. M. o zastavěné ploše 144,6 m² měl jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a byl zastřešen polovalbovou střechou s výškou hřebene střechy 13,10 metrů. Dodatečně povolená stavba bude mít zastavěnou plochu 179,5 m², jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží, přičemž čtvrté podlaží je ustupující z důvodu zmenšení celkové hmoty objektu při pohledu z ulice. Stavba bude zastřešena plochou střechou s výškou atiky 12,80 metrů. Zastavěná plocha i výškové uspořádání záměru tedy není v zásadním rozporu se stávající zástavbou. Dotčený orgán dále uvedl, že mezi ulicemi E. M., H., J. N. a S. je stávající orientační IPP 0,7; stavba generuje IPP 1,0. Je tedy v zásadě srovnatelná s ustáleným stabilizovaný stavem intenzity stavebního využití v předmětné základní stavební ploše.

32. Krajský úřad Jihomoravského kraje v potvrzujícím závazném stanovisku ze dne 8. 4. 2021 zjistil, že skutečný IPP pro existující zástavbu v předmětné lokalitě je 0,37 a hodnota IPP stavebního záměru je 1,09. Dle územního plánu má zjištěná hodnota IPP stabilizované funkční plochy pouze orientační charakter, nejedná se o závazný regulativ, proto krajský úřad zkoumal, zda posuzovaný záměr nenaruší charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem zastřešení). Uvádí, že záměr se nachází ve stabilizované rezidenční čtvrti v MČ X, vymezené hranicí W. lesa a ulicemi M. S., H. a B. Záměr je nutno posuzovat v kontextu tohoto vymezeného území, jedná se o ucelenou obytnou lokalitu s částečnou občanskou vybaveností. V této lokalitě se nachází objekty pro bydlení (rodinné a bytové domy) řadové nebo samostatně stojící, se dvěma až čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešené převážně sedlovými střechami s vikýři a střešními okny, v menší míře střechami plochými nebo pultovými nebo kombinacemi těchto střech. Dále uvedl výčet 12 domů v dané lokalitě, které mají plochou střechu. Dle závazného stanoviska stavba respektuje výšku okolní zástavby. Z urbanistického hlediska je dále možné nároží ulic akcentovat dominantní stavbou, a to bez ohledu na to, v jaké historické době a v jakém architektonickém stylu vznikla. V dané lokalitě se nachází rovněž čtyřpodlažní obytné domy umístěné na nároží, které tvoří přirozenou dominantu v zástavbě. Krajský úřad akcentuje, že záměr je nutno posuzovat v kontextu rezidenční čtvrti jako celku, nikoliv jednoho dotčeného bloku rodinných domů.
33. Ve vyjádření k odvolání, které žalovaný v reakci na další námitky žalobce obstaral, dotčený orgán uvádí, že urbanistický koncept tzv. „zahradního města“ není součástí regulativů platného územního plánu, proto jej nelze závazně vynuocovat. Při ulici E. M. – Š. nejsou v aktuálním dokumentu Územně analytické podklady schváleném 16. 12. 2020 vykázaný žádné hodnoty území, které je třeba chránit z hlediska architektonického nebo urbanistického významu. V dotčeném obytném bloku jsou jako solitérní stavby vyznačeny památkově chráněné objekty při ul. J. N. (tj. J. vila a další objekty), které mají architektonickou hodnotu, ale s předmětným záměrem přímo nesouvisí. Z územně analytických podkladů rovněž nevyplývají pro pozemky záměru žádné konkrétní podmínky k ochraně hodnoty významného urbanistického celku. Krajský úřad dodal, že stavební vývoj v každé zastavěné části města či obce odráží aktuální životní styl, estetiku, vkus a potřeby v ní žijících obyvatel. I v tomto dotčeném území od prvních počátků výstavby vznikaly stavby odlišných architektonických forem a kvalit, aniž by charakter lokality nějakým způsobem poškodily. Moderní forma rozestavěného bytového domu odráží současný městský životní styl, architektonickou formu a soudobý stavební trend, byť není pro žalobce jako vlastníka sousední nemovitosti přijatelná. Pokud byl sousední dům odstraněn, je žádoucí, aby nový objekt nenapodoboval původní historické architektonické styly, ale vycházel ze soudobého stavebního trendu.
34. Pokud krajský soud vyjde z definice stabilizovaného území dle územního plánu, jedná se o území, v němž se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Daná definice dále uvádí, co se vůbec nepovažuje za změnu v území bez nutnosti hodnotit charakter změny, tj. mimo jiné přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy a zástavba proluk. Tuto část územního plánu ovšem nelze číst izolovaně. Územní plán dále stanoví, že v případě stabilizovaných ploch má získaná hodnota IPP při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter (k orientačnímu charakteru IPP v případě

stabilizovaných ploch srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 12. 2021, č. j. 6 As 206/2021 – 47; závazný je tento regulativ v případě ploch návrhových) s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách, které překročí stanovenou hodnotu IPP) a narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví). Skutečnost, že IPP dodatečně povolené stavby je téměř třikrát vyšší než v případě stavby původní, tudíž nezpůsobuje sama o sobě rozpor s územním plánem. Požadavek, aby nebyl narušen charakter zástavby, pak platí jak pro stavby v prolukách, tak pro přístavby a nástavby stávajících objektů. Bezpředmětná je úvaha žalobce, že soulad stavby s charakterem zástavby je nutné posuzovat nad rámec posouzení souladu s územním plánem, neboť v nynější věci stejný požadavek stanoví i územní plán.

35. K citovanému odůvodnění závazných stanovisek krajský soud předesílá, že povinnost respektovat kontext území lze považovat za obecný požadavek vyplývající již z § 90 písm. b) stavebního zákona. Provedení těchto požadavků a případné stanovení konkrétních závazných limitů pro využití území je vyhrazeno právě územnímu plánu, který „představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Jednotlivé limity prostorového využití území (např. maximální procento zastavění pozemku, maximální podlažnost, výšková regulace) ani jejich konkrétní hodnoty jako součást urbanistické koncepce územních plánů obcí nejsou právní úpravou unifikovány. Řízení územního rozvoje obcí prostřednictvím regulativů prostorového využití území a jejich konkrétních hodnot je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2015, č. j. 5 As 122/2014 – 89). Pokud územní plán nestanoví konkrétní závazné limity pro využití území, nýbrž v zásadě jen opakuje obecné požadavky vyplývající z právní úpravy, není úkolem soudu, aby tyto limity stanovil při přezkumu správního rozhodnutí. Výklad neurčitých pojmů obsažených v územním plánu náleží primárně správnímu orgánu, který je odborným orgánem v této oblasti. Při výkladu zmíněných pojmů proto disponuje určitým prostorem pro vlastní úvahu a je především na něm, aby se znalostí místních poměrů zohlednil požadavky územního plánu v konkrétním případě. Je nepochybné, že na posouzení otázky, jak konkrétní stavba zapadá do kontextu území, mohou panovat různé názory. Z hlediska zákonnosti je třeba, aby se stavební úřad, resp. dotčené orgány, těmito otázkami řádně zabývaly a své závěry přesvědčivě odůvodnily (srov. též příměreně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 1. 2016, č. j. 5 As 31/2014 – 49).
36. Závazná stanoviska vycházejí z toho, že navržená stavba je stavbou pro bydlení. V nejvyšším bodě stavby je oproti původní stavbě nepatrně nižší. Čtvrté nadzemní podlaží je směrem do ulice ustupující z důvodu zmenšení celkové hmoty objektu při pohledu z ulice. Záměr se nachází ve stabilizované rezidenční čtvrti v MČ X – okolí stavby tedy vymezily dotčené orgány širěji, než učinil žalobce, s odůvodněním, že se jedná o ucelenou obytnou lokalitu s částečnou občanskou vybaveností.
37. Krajský soud neshledal, že by z hlediska zákonnosti tímto vymezením dotčené orgány pochybily. Pojem „okolní zástavba“ použitý v územním plánu nelze vykládat v tak úzkém

smyslu, tj. že se tím myslí pouze stavby nacházející se ve stejné stabilizované ploše s funkčním využitím BC, která je ohraničena a uzavřena konkrétními ulicemi (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018 – 42). Lokalita je přitom takto přirozeně ohraničena z jihu a východu W. lesem, ze západu městským okruhem a ze severu H. ulicí.

38. V této lokalitě se nachází objekty pro bydlení (rodinné a bytové domy) řadové nebo samostatně stojící, se dvěma až čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešené převážně sedlovými střechami s vikýři a střešními okny, v menší míře střechami plochými nebo pultovými nebo kombinacemi těchto střech. Dotčené orgány dále uvádějí, že v řešeném území dlouhodobě vznikaly stavby odlišných architektonických forem a kvalit, nejedná se tudíž o oblast s architektonicky nebo urbanisticky jednotnou strukturou. Krajský soud v těchto úvahách nezjistil žádné zásadní pochybení.
39. Z mapových ani jiných podkladů, na které žalobce upozorňoval v průběhu správního řízení, neplyne, že by byl charakter daného území jednotný. Jak uvádějí dotčené orgány, platný územní plán neobsahuje zvláštní ochranu tzv. zahradního města (charakter zahradního města pak vykazuje v dané lokalitě v podstatě pouze ulice J. N. při severní straně; ve zbytku lokality převládá souvislá řadová zástavba rodinnými či bytovými domy o 2 až 4 nadzemních podlažích různého architektonického stylu). Jak uznávají i dotčené orgány, většina domů v lokalitě je zastřešena sedlovými, valbovými či polovalbovými střechami, nicméně přesto se zde vyskytuje i nezanedbatelné množství staveb se střechami plochými.
40. Krajský soud proto neshledal, že by závazné stanovisko posuzující soulad dodatečně povolené stavby s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování bylo nezákonným. Dotčené orgány se také srozumitelně vypořádaly se všemi námitkami žalobce. Krajský soud znovu zdůrazňuje, že stanovení funkčního využití a prostorového uspořádání území včetně ochrany stávající zástavby a regulace nové zástavby je v mezích zákona především věcí územně samosprávného celku a soud musí být z povahy věci v tomto ohledu zdrženlivý. Lze samozřejmě legitimně polemizovat o tom, zda by jiná podoba stavby vyhovovala z hlediska stávající zástavby lépe. Podstatné ovšem je, že dotčené orgány neshledaly, že by dodatečně povolená stavba narušila charakter okolní zástavby a své závěry v tomto ohledu dostatečně odůvodnily.
41. Co se týče objektů, které jsou kulturními památkami (jedná se o J. vilu, ostatní objekty v ulici J. N. sice jsou v grafické části územního plánu takto označeny, dle veřejně dálkově přístupného seznamu nemovitých kulturních památek ovšem nejsou kulturními památkami a jsou předmětem ochrany v rámci památkové zóny s účinností od 21. 2. 2023, tedy po vydání napadeného rozhodnutí; žalobce zároveň ve správním řízení na tyto ostatní stavby neupozorňoval), a skutečnosti, že stavba je umístěna v ochranné zóně městské památkové rezervace, rovněž v tomto případě plyne ze zákona povinnost obstarat závazné stanovisko dotčeného orgánu (§ 11 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči). Dotčené orgány (zejména potvrzující závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 15. 7. 2022) dospěly k závěru, že povolením stavby nemůže dojít k ohrožení zájmů sledovaných státní památkovou péčí. J. vila se nachází na opačné straně bloku s volnou zástavbou rodinných domů asi 150 m od dodatečně povolené stavby. Ochranné pásmo městské památkové rezervace bylo zřízeno za účelem ochrany městské památkové rezervace samotné, nikoliv konkrétních nemovitostí na území ochranného pásma.

42. Jakkoliv s tím žalobce nesouhlasí, krajský soud nemá, co by těmto úvahám vytkl. J. vila je umístěna oproti dodatečně povolené stavbě v protilehlém rohu daného bloku a v důsledku vzdálenosti a prostorového řešení stavby hodnoty této nemovité kulturní památky neohrozí. Již z vymezení ochranného pásma městské památkové rezervace pak vyplývá to, co uvádějí dotčené orgány – zjednodušeně řečeno, prováděné stavby nesmí narušit nebo ohrozit hodnoty městské památkové rezervace, oslabit nebo porušit její urbanistickou skladbu, měřítko a siluetu městské památkové rezervace a její historicko-urbanistickou vazbu na území ochranného pásma. Předmětem ochrany je z tohoto hlediska tedy skutečně pouze samotná městská památková rezervace, případně její vazby na ochranné pásmo (v místech, kde na ochranné pásmo takto navazuje), nikoliv hodnoty ochranného pásma.
43. Žalobce dále namítal neúplnost projektové dokumentace. Rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby stanoví příloha 1 vyhlášky o dokumentaci staveb. Dokumentace obsahuje mimo jiné dokumentaci objektů, její součástí jsou dle bodu D.3 *základní pohledy včetně pohledů dokumentujících začlenění stavby do stávající zástavby nebo krajiny*. Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, tato část v původní projektové dokumentaci chyběla a stavební úřad vyzval stavebníka dne 8. 6. 2021 k jejímu doplnění. Ze správního spisu krajský soud ověřil, že dne 9. 7. 2021 stavebník doplnil projektovou dokumentaci mimo jiné o výkresy D.1.1.11, D.1.1.12 a D.1.1.13. Ty obsahují pohled na stavbu z východního, západního a severního směru (z jižní strany je stavba navázána ke stávajícímu bloku domů). Na pohledech je poměrně podrobně zobrazena stavba včetně všech okenních a dveřních otvorů a balkonů a v nižší míře podrobnosti jsou zde zobrazeny všechny domy, které se stavbou bezprostředně sousedí, včetně domů „přes ulici“. U všech těchto domů jsou z pohledů patrné jejich kontury, výrazné architektonické prvky i způsob řešení zastřešení. Dle zdejšího soudu proto lze souhlasit se žalovaným, že projektová dokumentace v tomto rozsahu odpovídá požadavkům vyhlášky o dokumentaci staveb. Nad rámec toho zdejší soud uvádí, že žalobci je podoba dodatečně povolené stavby nepochybně známa (stavba je v základních objemových parametrech již postavena), stejně jako podoba okolní zástavby, a věcně polemizuje zejména s tím, jak správní orgány posoudily její soulad s charakterem okolní zástavby. Je proto otázkou, jakým způsobem vůbec vytýkané nedostatky projektové dokumentace (které zdejší soud neshledal) zasahují do subjektivních práv žalobce (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2014, č. j. 9 As 95/2012 – 131, bod 24).
44. Dále se krajský soud zabýval námitkami, které se týkají parkovacích stání. Pro tyto případy je třeba vycházet z ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, podle něhož *odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření*. Normové hodnoty a způsob jejich výpočtu stanoví norma ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací (dále jen „norma“).
45. O způsobu výpočtu není sporu – celkovou hodnotu stání určuje základní počet odstavných stání podle článku 14.1.6 normy (v nynějším případě činí pro 1 byt 1 parkovací stání) vynásobený koeficientem hodnoty stupně automobilizace a základní počet parkovacích stání (v nynějším případě 1 stání na 20 obyvatel) vynásobený stejným koeficientem. Výpočty žalobce a žalovaného (potažmo stavebníka) se ovšem liší v tom, jaké hodnoty jsou dosazeny coby koeficient hodnoty stupně automobilizace a počet obyvatel bytového domu.

46. Podle čl. 14.1.6 normy *hodnotu stupně automobilizace určí územně plánovací dokumentace pro příslušné území s přihlédnutím k dopravní politice obce, pokud byla zpracována. Jako nejmenší se použije stupeň 400 vozidel/1000 obyvatel (1:2,5)*. Hodnota stupně automobilizace není v platném územním plánu určena (což by bylo záhodno do budoucna napravit), nicméně již z tohoto vymezení je zřejmé, že ji nelze stanovit tak, jak činil žalobce ve svém odvolání, tj. z celkového skutečného počtu obyvatel a registrovaných vozidel pro celou ČR (nadto spolu s nákladními vozidly). Naopak, právní úprava umožňuje diferenciaci na základě odlišného charakteru území (v případě velkých měst lze předpokládat dobrou dopravní obslužnost alternativními způsoby dopravy), nikoliv nutně na základě nejaktuálnějších údajů (územně plánovací dokumentace se nemění s vydáním nové dopravní statistiky), nikoliv na základě skutečného počtu automobilů na obyvatele v obci (hodnotí se také dopravní politika a i v rámci města se může automobilizace lišit – se stoupající vzdáleností do centra bude potřeba automobilu vyšší) a jedná se o ukazatel automobilizace, nikoliv motorizace (bylo by absurdní předpokládat odstavení nákladních vozidel v rezidenční čtvrti). Hodnota stupně automobilizace dle žalobcových výpočtů je tudíž dle krajského soudu naprosto nepoužitelná.
47. Naproti tomu stavební úřad i žalovaný vychází z toho, že hodnota stupně automobilizace pro město Brno je již řadu let neměnná, vychází z veřejně dostupné Ročenky dopravy Brno a její hodnota činí 1,25. To odpovídá 500 automobilům na 1 000 obyvatel a skutečnému stavu pro celé území Brna v roce 2017. Jakkoliv se nejedná o ideální stav (jak již bylo řečeno, hodnota by měla být stanovena v územně plánovací dokumentaci a lze předpokládat i diferenciaci v rámci města Brna), v zájmu zachování právní jistoty a kontinuity stavební činnosti jej lze z hlediska zákonnosti napadeného rozhodnutí akceptovat. Nelze si totiž představit, že by si každý stavebník nebo jiný účastník řízení zvolil vlastní způsob výpočtu, resp. že by se v závislosti na změnách v počtu obyvatel a registrovaných vozidel v průběhu jednoho stavebního řízení třeba i několikrát měnil normovaný počet stání pro určitou stavbu. Pokud by krajský soud stanovení hodnoty stupně automobilizace tímto způsobem odmítl, patrně by vznikla mezera, kterou by ani žalobce, ani stavebník či stavební úřad nemohli zaplnit výpočtem dle vlastní vůle, nýbrž by bylo třeba vyjít z nejmenší hodnoty dle čl. 14.1.6 normy, tedy hodnoty stupně automobilizace odpovídající 1 (400 automobilů na 1 000 obyvatel), což by počet normovaných stání v nynější věci ještě snížilo.
48. Další hodnotou, kterou si žalobce ve svém výpočtu upravil, je předpokládaný počet obyvatel bytového domu. Aniž by na to výslovně upozornil nebo přiblížil, z jakých údajů vychází, žalobce předpokládá, že v každém bytě o dvou obytných místnostech budou bydlet 3 osoby a v bytě o třech obytných místnostech bude bydlet 5 osob. Již bez bližšího odborného posouzení se jedná o zcela nereálný údaj.
49. Projektant v dokumentaci uvádí při výpočtu normovaných stání průměrnou odhadovanou hodnotu 2,4 obyvatele na jednu bytovou jednotku. Krajský soud by si jistě dovedl představit obsáhlejší reakci žalovaného než konstatování, že „*uvedený počet 16 obyvatel bytového domu lze akceptovat*“. Tato reakce ovšem odpovídá tomu, že ani žalobce s odhadem projektanta věcně nepolemizoval a svůj výpočet o nic konkrétního neopřel. Jak vyplynulo z dokazování při jednání soudu, hodnota projektanta pak téměř zcela odpovídá zjištěním učiněným při Sčítání lidu, domů a bytů 2021, podle něhož v Jihomoravském kraji obývá jeden byt v průměru 2,35 osoby. Ani v tomto ohledu tedy není provedený výpočet odstavných a parkovacích stání nezákonný.

50. Skutečnost, že parkovací místa bude možné využívat, dokládal stavebník v průběhu řízení v rámci projektové dokumentace výkresem D.1.5.2.8 Situace – vlečné křivky. Žalobce sice v žalobě uvádí, že v odvolání argumentoval právní úpravou, normami ČSN, odkazy na statistická data, jakož i detailním popisem fakticky neřešitelných problémů se zaparkováním, reálně ovšem argumentace žalobce spočívala zejména v tvrzení, že „*ve všech případech to bude chtít opravdu zkušeného řidiče, aby do nich jednotlivých zajel a následně vyjel*“, „*na papíře to jde, ale reálný stav přinese tolik překvapení, které odradí od zajiždění na takové plochy parkovat*“, případně „*že jej stavebník nepřesvědčil o tom, že provedená analýza obslužnosti navržených odstavných a parkovacích stání na pozemku stavebního záměru prokázala právě onu pohodlnost k využití navrhovaných stání*“. Žalobce ničím dalším předložené výpočty a nákresy relevantně nezpochybnil a nečiní tak ani v žalobě. Vypořádání žalovaného, že zaparkování automobilu je ve své podstatě vždy v menší či větší míře závislé na zručnosti řidiče, proto zdejší soud hodnotí jako dostačující.
51. Konečně krajský soud nepřisvědčil ani námitce nezákonné parcelace stavebního záměru. V nynějším případě není sporu o tom, že stavebník v průběhu řízení o dodatečném povolení stavby podal žádost o vydání územního souhlasu pro vybudování nové vodovodní a kanalizační přípojky a pro vybudování oplocení při hranici s veřejným prostranstvím. Dne 13. 1. 2020 stavební úřad vydal územní souhlas k těmto stavbám. Tyto stavby již nebyly předmětem rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.
52. Podle § 4 odst. 1 stavebního zákona *pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní*. Podmínkou použití tohoto ustanovení je, že předmětem žádosti nebo ohlášení je soubor staveb a jedna z těchto staveb je stavbou hlavní. Obecně platí, že v řízení o dodatečném povolení stavby je jako v jakémkoliv řízení zahajovaném na žádost předmět řízení zásadně vymezen žádostí. Pokud stavebník neučinil předmětem žádosti o dodatečné stavební povolení vodovodní a kanalizační přípojku a oplocení nemovitosti, nemohl je stavební úřad v tomto řízení projednat.
53. Ani v případě souboru staveb pak nezpůsobuje nezákonnost rozhodnutí stavebního úřadu samo o sobě to, zda je předmět řízení formálně vymezen jako celá stavba (příp. soubor souvisejících staveb), nebo naopak část stavby (příp. jednotlivá stavba ze souboru), což potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu (k rozhodnutí o dodatečném povolení stavby srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 As 177/2012 – 33, nebo ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 – 36). Takovouto „procesní parcelací“ se však stavební úřad nemůže vyhnout věcnému posouzení souboru vzájemně souvisejících staveb či stavebních změn jako celku. Jinými slovy, ve stavebním řízení nelze striktně oddělovat posuzování účinků jednotlivých staveb na sousední nemovitost nebo zákonem chráněné hodnoty, ale je třeba tyto vlivy hodnotit komplexně.
54. V nynější věci je podstatné, že námitky žalobce se nesou výhradně v rovině vytýkaného formálního pochybení stavebního úřadu. Žalobce neuvádí, jak se dotýkají jeho hmotných práv vodovodní a kanalizační přípojky a oplocení stavebního pozemku. V této souvislosti netvrdí žádný negativní vliv těchto staveb, ať již samostatně nebo coby součásti hlavní stavby bytového domu.

55. Zdejší soud je přesvědčen, že smysl judikatury zapovídající tzv. „procesní parcelaci“ tkví v tom, aby stavebník rozdělením záměru do více řízení nedosáhl mírnějšího procesního režimu, nevyhnul se posouzení vlivu záměru na životní prostředí nebo posouzení působení záměru jako celku tím, že se budou v jednotlivých řízeních zkoumat části záměru izolovaně. Nic takového podle všeho v nyníjší věci nehrozí.
56. Zbývá dodat, jak upozorňuje i žalovaný, že žalobce se mohl proti samostatně vydanému územnímu souhlasu bránit, což však podle všeho neučinil.
57. V průběhu jednání před soudem žalobce dále uvedl, že střecha dodatečně povolené stavby již nyní převyšuje střechu sousední stavby, ačkoliv dle projektové dokumentace má být nižší. Předmětem nyníjšího řízení je ovšem pouze rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, nikoliv otázka, zda je stavba prováděna v souladu s tímto rozhodnutím. Pokud tomu tak není, je na stavebním úřadu, aby se věcí zabýval, přičemž v současné době již právní řád nabízí prostředky ochrany proti případné nečinnosti stavebního úřadu.
58. Žalobce dále při jednání namítal, že nebyl dodržen zákonný odstup dodatečně povolené stavby od pozemku (stavby) žalobce a že v případě některých parkovacích stání směřují výfuky parkovaných automobilů na pozemek žalobce. Tato tvrzení však nemají předobraz v žádném ze včas uplatněných žalobních bodů. V žalobě žalobce argumentoval imisemi pouze obecně a výhradně ve vztahu ke své aktivní legitimaci. V návrhu na přiznání odkladného účinku taktéž pouze obecně zmiňoval „*zhoršení možnosti užívání jeho rodinného domu*“. Doplnění návrhu na přiznání odkladného účinku bylo podáno po lhůtě pro podání žaloby. Zdejší soud se proto těmito tvrzeními uplatněnými až při jednání v souladu s § 71 odst. 2 s. ř. s. nezabýval.

V. Závěr a náklady řízení

59. Ze shora uvedených důvodů krajský soud žalobu zamítl dle § 78 odst. 7 s. ř. s. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 60 s. ř. s. Neúspěšný žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení, žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost a ani neshledal jiné zvláštního zřetele hodné důvody, proto v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. nemají právo na náhradu nákladů řízení.

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.

Brno 2. listopadu 2023

David Raus v.r.
předseda senátu