



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců Mariana Kokeše a Lubomíra Majerčíka, ve věci

žalobce: J. N.
zastoupen advokátkou Mgr. Ivetou Zetochovou
sídlem Váňova 3180, 272 01 Kladno

proti
žalovanému: Krajský úřad Jihomoravského kraje
sídlem Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 9. 2021, č. j. JMK 120798/2021, sp. zn. S - JMK 48709/2021 OÚPSŘ,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému se **nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce podal dne 27. 7. 2020 u Městského úřadu Valtice (dále jen „stavební úřad“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „novostavba rodinného domu, V., ul. B.“ na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE a XF v k. ú. X. Stavební úřad rozhodnutím ze dne

12. 2. 2021, č. j. VAL-0761/2021 tuto žádost zamítl. Žalovaný poté zamítl napadeným rozhodnutím odvolání žalobce. Žalobce se domáhá včas podanou žalobou zrušení napadeného rozhodnutí. Žalobu spojil v souladu s § 101a odst. 1 věty druhé zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), rovněž s návrhem zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu sídelního útvaru Valtice, schváleného usnesením zastupitelstva Města Valtice dne 20. 11. 1997 v části, jež zasahuje do území s pevnou stavební čarou a zahrnuje pozemky parc. č. XB, XC, XD, XE, XF v k. ú. X (dále jen „Územní plán“). Osobou pasivně legitimovanou bylo v tomto případě Město Valtice.

2. Soud usnesením ze dne 21. 1. 2022, č. j. 29 A 140/2021-26, podle § 39 odst. 2 s. ř. s. vyloučil návrh na zrušení opatření obecné povahy, směřující proti odpůrci Město Valtice, k samostatnému projednání v řízení, které bylo vedeno pod sp. zn. 63 A 2/2022. Rozsudkem č. j. 63 A 2/2022-77 ze dne 30. června 2022 tento návrh zamítl jako nedůvodný.

II. Obsah žaloby

3. Žalobce především nesouhlasí se Závaznými stanovisky Městského úřadu Břeclav, oddělení úřadu územního plánování ze dne 26. 9. 2019, č.j. MUBR 72528/2019 (dále jen „ZS Měú OÚP“) a oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče ze dne 24. 2. 2020, č.j. MUBR 25577/2020 (dále jen „ZS Měú OPP“).
4. ZS Měú OÚP nesplňuje požadavky stanovené v části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), ani požadavky kladené judikaturou – rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále také „NSS“) ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150. Nelze souhlasit, že stavební záměr nerespektuje charakter okolní zástavby, stávající stavební čáru, hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení a předepsaný způsob zástavby (dle regulativů pro ochranu obrazu a prostoru města). Stavební záměr žalobce naplňuje požadavky uvedené v ZS Měú OÚP. Stavební čára je plně respektována zděným oplocením s dřevěnými vraty, proto stavební záměr na stavební čáru umístit nelze. Nelze podmiňovat realizaci nové stavby demolicí jiné, ale naopak k dosavadním stavbám při povolování nových stavebních záměrů přihlížet.
5. Žalovaný upozorňoval na skutečnost, že hranice pozemku je již plně zastavěna, a to právě bránou a ohradní zdí. Umístit kamkoli dům či jeho část je vyloučeno. ZS Měú OÚP ani žalovaný však neberou v úvahu, že šíře pozemku na stavební čáře je pouze 5 metrů a neumožňuje realizaci stavebního záměru. Pokud by měl být zachován sjezd na pozemek pro osobní automobil, musí být zachována nejmenší možná šířka přístupové komunikace v souladu s ust. § 20 odst. 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. 2,5 m. Jakákoliv stavba je tedy nereálná.
6. Stavební čára na ulici B. není jednotná. Na protější straně na pozemku parc. č. XN, v k. ú. X, se nachází stavba, kde je taktéž na stavební čáře umístěno zděné oplocení, zatímco samotný rodinný dům je umístěn do středu pozemku. Argumentace žalovaného, že v daném případě povinnost dokládat závazné stanovisko orgánů územního plánování neplatila je absurdní. Územní plán byl schválen roku 1997 a před změnou právní úpravy roku 2018 platila povinnost stavebního úřadu posuzovat stavební záměry v souladu s územně plánovací dokumentací. Postup žalovaného zavádí zcela nedůvodné rozdíly v rozhodování, žalobce se cítí poškozen. Z důvodu kompaktnosti v rámci stávající zástavby žalobce začlenil stavební

záměr k zástavbě na opačném konci pozemků tak, aby nenarušil stávající kompaktní ráz ulice.

7. Většina textu odůvodnění ZS Měú OÚP je zjevně univerzálním textem kopírovaným do nesouhlasných stanovisek. Nezabývá se konkrétními parametry stavebního záměru. Argumentuje vyhláškou o závazných částech Územního plánu, z něhož prý lze dovodit zájem města Valtice na uchování a tvorbě charakteristického obrazu města. Neuvádí, čím a jak žalobcem navrhovaná stavba tento obraz narušuje. Stavba se nachází mimo chráněné pohledové osy, pohledově se nijak neuplatňuje. Hodnotí se charakter prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby a stavební čáry v místě, kde se stavba nenavrhuje. Operuje stavební čarou ulice B. namísto, aby vyhodnotil soulad s požadavky v místě, kde se stavba skutečně navrhuje. Odkazuje též na metodiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, kdy opět jde o obecný odkaz. Požadavky plně korespondují se stavebními záměry na pozemcích p. č. XG a p. č. XH v k. ú. X, kde dotčený orgán souhlasné závazné stanovisko vydal. Obdobně též pozemky p. č. XCH, XI a XJ. Zvláštním případem je dělení pozemků p. č. XK a XL, kde po rozdělení byla povolena taktéž výstavba. Vrcholem svévole je spekulace, že realizací záměru může dojít k odlišné struktuře zástavby snižující pohodu bydlení. Toto je v kontextu existence obdobné stavby na protějším pozemku zarážející. Dotčený orgán vycházel ze subjektivních pocitů, stavení záměr neposoudil ve vzájemných konsekvencích a vše činil s cílem odůvodnit nesouhlasné stanovisko.
8. Správní orgán povolil výstavbu inženýrských sítí na pozemku p. č. XF. Protože inženýrské sítě v důsledku ochranných pásem omezují realizaci jakýchkoli staveb, těžko lze umístit stavební záměr do míst, kde mají být inženýrské sítě. Nepochybně větším narušením urbanistické koncepce bude to, že pozemky budou ponechány ladem, bez zástavby. Tím se naruší kompaktnost.
9. Ani ZS Měú OPP nesplňuje nároky, které jsou na něj kladeny. Uvádí obecné odůvodnění, které je zjevně používáno ve všech nesouhlasných stanoviscích. Jako nesouhlasné stanovisko by mělo obsahovat pečlivé zdůvodnění, založené na individuálních vlastnostech stavebního záměru. ZS OPP je tedy nedostatečně odůvodněné, nepřezkoumatelné a na výtky nedostatků ze strany žalobce se ani nepokouší reagovat. Dotčený orgán si byl vědom toho, proč je dům situován do zadní části parcel. Měl se zabývat konkrétními skutečnostmi, opět však byly obecně citovány pouze povinnosti orgánu. Nedostatky nebyly odstraněny ani vyjádřením žalovaného. Popis ulice B. je nadbytečný. Tvrzení o souvislé původní zástavbě ulice B. není pravdivé. Ke změně krajinného rázu na úrovni ulice B. vůbec dojít nemůže. O tom svědčí letecký snímek. Některé stavby jsou doplněny pouze nízkým, ne vždy zděným oplocením. Hranice pozemku včetně stavební čáry zůstává v nezměněném stavu. Dotčený orgán si protirečí – na jedné straně požaduje zachování urbanistické struktury, na straně druhé odmítá začlenění stavebního záměru do zástavby od ulice K L.
10. Žalobce chápe smysl a účel ochrany kompozičních os a významných pohledů. V žádné v Územním plánu definované ose se však plánovaná stavba nenachází. Stavební záměr se nikterak pohledově neuplatňuje z žádné jiné ulice. Na stavební čáře na ulici B. bude zachováno stávající zděné oplocení. Z druhé strany je stavba situována do zástavby blíže k ulici K L., kde co do tvaru, velikosti a hmoty splývá se zástavbou. Při dálkových pohledech od Zámku Valtice či Kolonády Reistny stavební záměr splývá s okolní stávající zástavbou, nevytváří dominantu. Při současném pohledu od Zámku Valtice směrem je naopak rušivým elementem stávající zatravněná plocha.

11. V ZS Měú OPP a ZS Měú OÚP je argumentováno blízkostí Bezručově vyhlídky a nezbytností chránit kompoziční osy a dálkové pohledy v rámci lokality. Jsou vytvářeny nové podmínky nad rámec platné územně plánovací dokumentace. Dle výkresové části Územního plánu ve znění změny č. 4 hlavní kompoziční a pohledové osy prochází naprosto jiným územím. Stavební záměr má být situován ve vzdálenosti cca 50 m vzdušnou čarou od Bezručovy vyhlídky. Není v přímé pohledové ose Zámek Valtice – Bezručova vyhlídka, což sám dotčený orgán v ZS Měú OOP potvrzuje. Pokud by bylo provedeno místní šetření, nemohl by být závěr o jakémkoli narušení architektonického rázu učiněn. Toto však i přes návrh žalobce nebylo provedeno.
12. Stavební záměr se nevymyká srovnatelným stavbám v lokalitě, ani stavbám na území města Valtice. ZS Měú OPP se dopouští nesprávnosti, pokud hodnotí navržený tvar střechy jako styl „pagoda“. Z projektové dokumentace však je zřejmé, že jde o standardní šikmou střechu. Pokud měl dotčený orgán pochyby o vhodnosti zvolené střechy, bylo řešením souhlasné stanovisko podmínit úpravou projektové dokumentace ve vztahu ke střechě.
13. Žalobce pozemky nabyt do vlastnictví poté, co ověřil vhodnost pozemků pro realizaci stavebního záměru. Dle § 139 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 z. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) požádal o vydání územně plánovací informace. Územně plánovací informace ze dne 8. 3. 2011 č. j. VAL – 404/2010/SU/5-wa (dále též „ÚPI“), potvrdila, že stavební záměr je proveditelný a přípustný. Není pravdou, že se jednalo o jinou dokumentaci. Posuzovalo se explicitně umístění stavby právě na parcely v severní části, dle správního orgánu na nich lze stavbu umístit. Na otázku, zda na pozemcích situovaných od hlavní ulice B. může žalobce postavit rodinný dům bylo odpovězeno ano. Zněla-li by ÚPI záporně, k převodu by nedošlo.
14. Žalobce si je vědom, že doba platnosti UPI je zákonem omezena. Kladná UPI však za situace, kdy není změněna územně plánovací dokumentace ani stavební záměr, založila u žalobce ve spojení se srovnatelnými povolovanými stavebními záměry prokazatelně legitimní očekávání vydání kladného rozhodnutí. Tím spíše, je-li přímo naproti stavba, jež je umístěna od uliční čáry. Bylo postupováno v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu. Žalobce dále odkázal na konkrétní judikaturu soudů. Při výkladu neurčitých pojmů *„kapacita a technické možnosti v souladu s památkovou hodnotou zóny a charakter, prostorové uspořádání a měřítko nemovitostí (při budování novostaveb ve stabilizovaném území)“* se žalovaný odchyluje od ustálené praxe, již sám vytvořil. Nelze než dovodit porušení základních zásad správního řízení a ústavních práv žalobce.

III. Vyjádření žalovaného

15. Stavební úřad zamítl žádosti žalobce, neboť dle závazných stanovisek je stavení záměr nepřípustný. Žalovaný vyžádal potvrzení nebo změnu závazných stanovisek, ta byla potvrzena. Pokud bylo vydáno závazné stanovisko znemožňující žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne. Jelikož byla vydána a následně potvrzena negativní závazná stanoviska, žalovaný dospěl k závěru, že stavební úřad postupoval správně, pokud žádost zamítl.
16. ZS Měú OÚP bylo potvrzeno závazným stanoviskem nadřízeného, vycházejícího z textové části Územního plánu, v němž je uvedena zásada respektovat identitu urbanistického utváření sídla a zachovat stávající strukturu stabilizovaných ploch bydlení. Vycházel z rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 4. 20221, č. j. 31 A 43/2019-152, v němž se

soud zabýval pojmem sevřená zástavba a řadová zástavba volná. Ne každý pozemek je zastavitelný, musí být respektovány podmínky v území. Stavba na pozemku p. č. XN je umístěna cca 5 m od založené uliční čáry. To není srovnatelné s stavebním záměrem žalobce, který měl být umístěn cca 73 m od veřejného prostoru, hluboko v zahradě. Přimyká se tak k zástavbě na ulici K L., tvořil by novou zástavbu bez dopravního napojení z ulice K L. Záměr byl posuzován ve vztahu k ulici B., na kterou měl být dopravně napojen. Svým umístěním by narušoval urbanistickou koncepci a charakter stávající zástavby v území. Nadřízený orgán netvrdil, že se ÚIP nevztahovala ke konkrétnímu záměru. ÚIP nelze považovat za potvrzení proveditelnosti stavebního záměru. Městský úřad Břeclav vyžádal písemné vyjádření Národního památkového ústavu, který sdělil, že zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot daného území.

17. Nadřízený orgán potvrdil i závěry ZS Měú OPP. Správní orgány zvažovaly, zda omezení vlastnického práva je proporcionální veřejnému zájmu na zachování památkové hodnoty. Žalovaný konstatoval, že z hlediska památkové péče je nepřijatelná snaha žalobce zasadit moderní novostavbu do prostoru rozsáhlého zeleného vnitrobloku v intravilánu města, mimo veškeré urbanistické zásady této lokality.
18. Žalovaný nesouhlasí s námitkou, že závazná stanoviska jsou nedostatečně odůvodněna. Věta ze závazného stanoviska nadřízeného orgánu, že konkrétní lokalitu města definuje původní souvislá zástavba rodinných domů při ulici B. je vytržena z kontextu. V celé lokalitě není žádný dům umístěn tak, jak požaduje žalobce. Žalovaný nerozporuje, že by při uliční čáře B. neměla zůstat stávající zeď. Její ponechání a realizace stavby více než 70 m od ní ve vnitrobloku nelze považovat za zachování uliční čáry. Problematika pohledů z Bezručovy vyhlídky je pouze dodatečný argument pro nepřijatelnost záměru. Stavba by se pohledově uplatňovala, byť ne pohledem na historické jádro města.
19. Žalobcem uváděný příklad novostavby na pozemku p. č. XM je nepřijatelný. Jedná se o vinařství zasazené mezi vinohrady. Obdobné stavby, jako je zamýšlená žalobcem, ve Valticích vznikají v nově vytvořených lokalitách, nikoliv v původní zástavbě města.

IV. Posouzení věci soudem

20. Krajský soud, v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s.ř.s.“) bez nařízení jednání, přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i podkladová závazná stanoviska dotčených orgánů, a shledal, že žaloba **není důvodná**.
21. Soud konstatuje, že byť žalobce svou žalobou míří proti rozhodnutí žalovaného a stavebního úřadu, podstatu projednávané věci představuje jeho nesouhlas s negativními závaznými stanovisky, na nichž stavební úřad a následně též žalovaný plně založili odůvodnění svých rozhodnutí.
22. Podle § 149 odst. 1 správního řádu je závazné stanovisko úkonem učiněným správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány. Podle odst. 4 tohoto ustanovení platí, že bylo-li v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne. Podle odst. 5 tohoto ustanovení pak platí, že pokud odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného

stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Úkon, kterým nadřízený orgán dotčeného orgánu v rámci odvolacího řízení potvrdí nebo změní závazné stanovisko dotčeného orgánu, je z hlediska obsahu i formy opět závazným stanoviskem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2015, č. j. 4 As 241/2014-30, publikovaný pod č. 3214/2015 Sb. NSS).

23. Pokud jde o náležitosti obsahu závazného stanoviska, Nejvyšší správní soud ustáleně judikuje, že *„na obsah závazného stanoviska nelze v plném rozsahu vztáhnout požadavky, které správní řád, případně další právní předpisy kladou na samostatné správní rozhodnutí“* (srov. např. rozsudek ze dne 10. 10. 2014, č. j. 5 As 6/2013-97, publikovaný pod č. 3137/2015 Sb. NSS). V rozsudku ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150, publikovaný pod č. 2381/2011 Sb. NSS, nicméně zdůraznil, že *„obsah závazného stanoviska, a to zejména v případě negativního závazného stanoviska, by tedy měl alespoň v základní rovině odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí“*. Jedině tak je možné přezkoumat ve správním soudnictví zákonnost závazného stanoviska jako subsumovaného správního aktu, který byl závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí ve smyslu § 75 odst. 2 věty druhé s. ř. s.
24. Ze správního spisu soud zjistil, že žalobce dne 27. 7. 2020 podal u stavebního úřadu žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Součástí této žádosti byly i přílohy – mimo jiné negativní závazná stanoviska orgánu územního plánování (ZS Měú OÚP) a orgánu památkové péče (ZS Měú OPP). Obě tato závazná stanoviska byla vyžádána žalobcem. Stavební úřad následně rozhodnutím ze dne 12. 2. 2021, č. j. VAL-0761/2021 tuto žádost zamítl s poukazem na § 149 odst. 3 správního řádu, podle kterého správní orgán neprování další dokazování a žádost zamítne, jestliže bylo v průběhu řízení vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět. Stavební úřad odkázal na výše uvedená negativní závazná stanoviska s tím, že je jimi vázán a není oprávněn je jakýmkoliv způsobem posuzovat, měnit nebo se k nim vyjadřovat.
25. Předmětná stanoviska, která sloužila jako podklad pro vydání zamítavého rozhodnutí o umístění stavby stavebním úřadem, resp. pro následné rozhodnutí o odvolání, vydaly dotčené orgány – orgány ochrany životního prostředí. V pravomoci stavebních orgánů přitom *„není přezkoumávat stanoviska (podkladové správní úkony) dotčených orgánů státní správy. Dotčené orgány státní správy se v nich vyjadřují ke specializovaným otázkám, které si z důvodu nedostatku odbornosti nemůže posoudit stavební úřad sám. Stavební úřad je jejich vyjádřeními vázán a do značné míry při jejich pořizování plní roli koordinátora a jeho úlohou je zajistit mezi jednotlivými stanovisky soulad“* (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, č. j. 4 As 25/2009-163). *„Dotčené orgány zaujímají ve správním řízení specifické postavení, jejich úkolem je poskytování odborné pomoci správnímu orgánu, který vede řízení, a to v otázkách, v nichž disponují dostatečnými znalostmi a kompetencemi. Tato odborná pomoc má formu vydávání vyjádření, stanovisek, závazných stanovisek atd., jimiž se dotčené orgány vyjadřují k odborným otázkám, které se týkají předmětu správního řízení. V případě posouzení závazného stanoviska dotčeného orgánu v rámci odvolacího řízení hraje obdobnou roli též nadřízený orgán dotčeného orgánu, u kterého si odvolací orgán vyžádal potvrzení nebo změnu závazného stanoviska“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2017, č. j. 4 As 49/2017-32).

26. Správní soudy opakovaně zdůrazňují význam postupu podle § 149 odst. 5 správního řádu, tedy povinnosti vyžádat si od nadřízeného orgánu potvrzení nebo změnu závazného stanoviska v důsledku námitek směřujících proti takovému stanovisku. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016-65, konstatoval, že „*k tomu je třeba dodat, že závazné stanovisko dle § 149 správního řádu není rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 7. 2015, č. j. 10 As 97/2014 – 127, či též rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 8. 2011, č. j. 2 As 75/2009 – 113) a ve správním soudnictví je proto lze přezkoumat postupem dle § 75 odst. 2 věty druhé s. ř. s. jakožto subsumovaný správní akt. Je tudíž zřejmé, že odvolací správní orgán je povinen vyžádat potvrzení nebo změnu závazného stanoviska právě v důsledku uplatnění takových námitek, které směřují proti závěrům závazného stanoviska. Je-li tedy závazné stanovisko potvrzeno závazným stanoviskem nadřízeného orgánu, pak dle Nejvyššího správního soudu obvykle postačí ty odvolací námitky, pro něž bylo další závazné stanovisko vyžádáno, vypořádat v rámci rozhodnutí o odvolání odkazem na (v nynější věci potvrzující) závazné stanovisko, doplněné případně citací příslušné jeho části. Naopak není úkolem odvolacího správního orgánu potvrzující závazné stanovisko pro odvolatele blíže interpretovat a posuzovat jeho zákonnost, přezkoumatelnost, věcnou správnost či další obdobné otázky. Takový přezkum původního závazného stanoviska měl být proveden v rámci vydání potvrzujícího (či měnícího) závazného stanoviska, přičemž pokud je v tomto ohledu navazující závazné stanovisko nedostačující, lze se jeho přezkumu domáhat až v případném soudním řízení správním o žalobě proti finálnímu rozhodnutí odvolacího správního orgánu.“ Podle Nejvyššího správního soudu je to „*právě nadřízený dotčený orgán státní správy primárně povolán k věcnému vypořádání odvolacích námitek směřujících proti závaznému stanovisku, přičemž odvolacímu správnímu orgánu pak v zásadě postačí pro účely procesního vypořádání takových odvolacích námitek v rozhodnutí o odvolání odkázat na závěry potvrzujícího (případně měnícího) závazného stanoviska, je tedy třeba, aby revizní závazné stanovisko podle § 149 odst. 4 správního řádu obsahovalo vylíčení odvolacích námitek vztahujících se k revidovanému závaznému stanovisku, dále též hodnocení důvodnosti těchto námitek a konečně i předestření úvah, které nadřízený dotčený orgán k takovému hodnocení důvodnosti vedly. Neobsahuje-li revizní stanovisko takové náležitosti, lze konstatovat, že je nezákonné.*“*
27. Soud také dodává, že žalovaný dostal své povinnosti vyžádat si od nadřízeného orgánu potvrzení nebo změnu závazného stanoviska v důsledku námitek směřujících proti takovému stanovisku (viz výše citovaný rozsudek Nejvyšší správní soud ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016-65). Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (KÚ OÚP) závazným stanoviskem ze dne 25. 6. 2021 č. j. JMK 88045/2021, sp. zn. S-JMK 61963/2021 (dále „*ZS KÚ OÚP*“) potvrdil ZS Měú OÚP a Krajský úřad Jihomoravského kraje, obor kultury a památkové péče opatřením ze dne 3. 6. 2021 č. j. JMK 81946/2021, sp. zn. S-JMK 59032/2021 (dále „*ZS KÚ OPP*“), potvrdil ZS Měú OPP.
28. Soud k tomu uvádí, 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.*“ (viz rozsudek Nejvyšší správního soudu ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016-65).

29. Ze správního spisu soud zjistil, že stavba má být umístěna na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF v katastrálním území X. Pozemek, na který má být stavba umístěna, je dle platné územně plánovací dokumentace pod označením „Bv“, kdy z hlediska funkčního využití se jedná o plochy „B – bydlení“, konkretizované směrnou částí jako „v – smíšené území bydlení + nezávadné vybavení“. Z hlediska regulativů a limitů využití území a jeho ochrany je pro předmětné území stanoven regulativ „III/17 - jako území ostatní“. Hlavní využití je bydlení v rodinných domech. Stavební záměr je umístěn do prostoru zahrad stávajících rodinných domů s příjezdovou komunikací cca 73 m od veřejné komunikace (pozemky p. č. XA a XB), přičemž dopravní napojení na ulici K L. (kde se nachází zástavba přiléhající k této ulici) není řešeno. Lze tak souhlasit se žalovaným, že stavební záměr narušuje v dané lokalitě stávající způsob využití zahrad a dvorů rodinných domů a mění tak charakter území za domy. Svým umístěním tedy stavební záměr nerespektuje identitu urbanistického utváření sídla a nezachovává stávající urbanistickou strukturu stabilizované plochy bydlení a není tak v souladu se závaznými zásadami Územního plánu.
30. Žalobce nesouhlasí s tím, že stavební záměr nerespektuje charakter okolní zástavby, stávající stavební čáru, hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení a předepsaný způsob zástavby. Žalovaný se uvedeným podrobně zabýval ve svém rozhodnutí. Zástavba v ulici B. je charakteristická sevřenou a volnou řadovou zástavbou s vymezenou stavební čarou. Žalovaný správně uvedl, že v Územním plánu jsou do ploch stabilizovaného bydlení, tj. do ploch se stejnou funkcí, zahrnuty pozemky fyzicky navazující na pozemky bezprostředně související s rodinnými domy využívané jako zázemí rodinného domu a užitková zahrada a tvoří s nimi souvislý celek. To neznamená, že v rozsahu celé plochy na všech takto vymezených pozemcích lze umisťovat rodinné domy. S tímto závěrem se zdejší soud ztotožňuje. Pokud by došlo ke schválení stavebního záměru a umístění stavby dle návrhu, tedy až na severní (vzdálenější) straně pozemků od ulice B., nebyl by zachován soulad se stávající zástavbou. Zástavba v ulici B. je totiž charakteristická sevřenou a volnou řadovou zástavbou s vymezenou stavební čarou. Územní plán ukládá respektovat identitu urbanistického utváření sídla a zachovávat stávající urbanistickou strukturu stabilizovaných ploch bydlení.
31. Sevřená zástavba je tvořena jednotlivými domy. V regulativu obsažená alternativa pak spočívá v tom, že sevřenost domů je možno vytvořit buď přímým navázáním štitových zdí jednotlivých domů, nebo začleněním brány či ohradní zdi. Druhá varianta připadá v úvahu, pokud daný pozemek není zastavěn domem v celé šířce a vzniklý volný prostor je zastavěn bránou či ohradní zdí. Platí, že celá šířka pozemku je zastavěna, a to alespoň z části domem. Pouze takový výklad odpovídá charakteru sevřené zástavby jakožto typu zástavby řadové. „Tento typ zástavby je přitom typický pro jádro řady vesnic. Jedná se o kompaktní rostlý vesnický typ, který historicky tvoří sevřená řadová zástavba dříve přízemních, později i patrových domů orientovaná k veřejnému prostranství. Pro sevřený typ zástavby je tedy typické, že samotné rodinné domy oddělují veřejný prostor od soukromého podél obslužné komunikace. V tomto směru jsou požadavky stanovené územním plánem na sevřenou zástavbu zcela standardní. Pro doplnění soud poznamenává, že dalšími typy řadové zástavby, jakožto zástavby pro bydlení, je řadová zástavba jednotná, typická jednotným vzhledem domů a celkovou pravidelností a řadová zástavba volná, kterou tvoří izolované domy, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn, ale domy stále vytváří souvislou zástavbu.“ (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 22. 4. 2020, č. j. 31 A 86/2018-53). Pro všechny tři typy řadové zástavby je však společné, že domy, které jsou součástí zástavby, vytváří souvislou řadu, a tedy ulici. Jak dovodil Krajský soud v Hradci

Králové v rozsudku ze dne 17. května 2001, sp. zn. 30 Ca 58/2001 (publikováno pod č. 825/2001 Soudní judikatury ve věcech správních), „*rozhodujícím kritériem řadové zástavby je vzájemná návaznost staveb na sebe bez ohledu na jejich délky, šířky či výšky.*“ Zdejší soud je přesvědčen, že tyto závěry jsou aplikovatelné na právě posuzovaný případ.

32. Dle ZS OÚP je nutno při dostavbách respektovat charakter okolní zástavby a u nových objektů dodržet předepsaný způsob zástavby. Žalobce namítá, že stavební záměr naplňuje všechny požadavky - jde o nepodsklepený, dvoupodlažní objekt rodinného domu, jakých je v jeho bezprostředním sousedství spousta. Půdorys 1.NP je obdélníkový o vnějších rozměrech 14,9 x 11 m. Sklon všech střešních rovin je symetrický 25°, výška hřebene střechy nad 2.NP je v kótě +8,20m nad podlahou přízemí. Obsahuje celkem jeden byt o velikosti 4+1, určený k bydlení jedné rodiny. Sjezd je na ulici B., tak jak je to i nyní. Struktura zástavby je limitována maximálním počtem podlaží 2, z hlediska záměrů v území se jedná o území stabilizované s možností dostaveb, s volnou nebo kompaktní zástavbou, obraz zástavby s tradičními materiály a barevností. Stavební čára je plně respektována dosavadním zděným oplocením s dřevěnými vraty, které je zde od nepaměti. I proto nelze stavební záměr na stavební čáru umístit, neboť nelze podmiňovat realizaci nové stavby demolicí jiné stavby, ale naopak k dosavadním stavbám při povolování nových stavebních záměrů přihlížet. Z napadeného rozhodnutí nevyplývá, že tato skutečnost by byla důvodem pro zamítnutí stavebního záměru žalovaným. Jednalo se zde o (ne)možnost výstavby mimo řadovou zástavbu, a to do prostoru zahrad. Žalobce uvádí, že umístit kamkoli dům či jeho část je vyloučeno, neboť hranice pozemku plně zastavěna, a to právě bránou a ohradní zdí. V nynějším případě by však neměla být narušena urbanistická koncepce, což umístěním stavebního záměru do zahrady není splněno. Krajský soud se ztotožňuje se žalovaným v tom, že tvrzení žalobce, že stavební čáru plně respektuje dosavadní zděné oplocení s vestavěnými dřevěnými vraty, je v rozporu s formou zástavby v předmětném místě. Stavební záměr nelze považovat za zástavbu pro bydlení v řadové zástavbě. Účelem regulativu je nastavení konkrétní struktury zástavby, vytvoření konkrétní urbanistické koncepce, jenž bude vytvářet jednotný charakter dané části obce, konkrétně uliční průčelí tvořené řadou rodinných domů. O takový případ s v nynějším řízení však nejedná. Z napadeného rozhodnutí však nevyplývá, že by žalovaný požadoval odstranění brány a ohradních zdí. Upozornil na to, že sevřenou řadovou zástavbu lze vytvořit buďto přímým navázáním štítových zdí jednotlivých domů, nebo začleněním brány či ohradní zdi, tudíž z uvedené lze dojít k tomu, že pokud by došlo k začlenění těchto do stavebního záměru, mohl by být záměr shledán přípustným. K takovému případu došlo na protějším pozemku p. č. XN, jak sám žalobce uvedl.
33. Pozemek žalobce tedy představuje nezastavěný pozemek mezi domy, které tvoří sevřenou zástavbu. S ohledem na vše shora uvedené má soud za to, že pozemek p. č. XB představuje prostor určený k zastavění. Naopak pozemky p. č. XD, XE a XF ve vnitrobloku zahrad mezi ulicemi B. a K L., na nichž má být umístěna stavba, nelze považovat za pozemky, na kterých je možné realizovat sevřenou zástavbu. Stávající zástavbu nelze v těchto místech stavbou žalobce doplnit. Umístění stavebního záměru tak není v souladu s předpokládaným funkčním využitím území, které je vymezeno platným Územním plánem, a jeho realizací by tak nedošlo k zaplnění volného prostoru v sevřené zástavbě.
34. Žalobce namítá, že dle platné územně plánovací dokumentace má být stavební záměr umístěn v ploše pod označením „Bv“, bydlení. K tomuto soud uvádí, že žalovaný tuto

skutečnost nerozporoval. Shledal, že posuzovaný záměr je z hlediska stanovených funkčních regulací v souladu s Územním plánem. Uvedl však, že se záměr nachází v ochranném pásmu Městské památkové zóny a v krajinné památkové zóně Lednicko-valtický areál (památko UNESCO). Dle vyhlášky č. 3/2000 je nutno chránit kulturní a urbanistické hodnoty v území zejména dodržováním stavební čáry, výšky zástavby a tvaru střech. Je zde dále uvedena zásada respektovat identitu urbanistického utváření sídla. Žalovaný správně uvedl, že záměr umístěný v zahradě narušuje v dané lokalitě stávající způsob využití zahrad a dvorů rodinných domů, určených k doplňkovým funkcím bydlení, a mění tak charakter území za domy. Svým umístěním nerespektuje identitu urbanistického utváření. Soud se ztotožňuje se žalovaným i v tom, že umístění záměru do vnitrobloku zahrad je z hlediska urbanistické koncepce nepřípustné. Objekt je umístěn hluboko do pozemku až k jeho severní hranici. Záměr polohou odporuje charakteru předmětné plochy, nerespektuje stávající urbanistické založení lokality a v rozporu se stanovenými zásadami urbanistické koncepce je navržen mimo uliční čáru. Z tohoto důvodu nelze shledat námitky žalobce důvodnými. Stavební záměr nenaplnuje uvedené požadavky.

35. ZS MěÚ OÚP ani žalovaný dle žalobce neberou v úvahu, že šíře pozemku na stavební čáře, pouze 5 metrů, neumožňuje realizaci stavebního záměru. Pokud by měl být zachován sjezd na pozemek pro osobní automobil, musí být zachována nejmenší možná šířka přístupové komunikace v souladu s § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. 2,5 m. V tomto lze žalobci sice přisvědčit, avšak tímto nemůže žalobce podmiňovat realizaci stavebního záměru v rozporu se závaznými stanovisky a s urbanistickou koncepcí, jak nastalo v nynějším případě. Nutno podotknout, že nelze realizovat stavební záměr na jakémkoli pozemku. Podmínky v daném území je nutno respektovat.
36. Stavební čára na ulici B. není dle žalobce jednotná. Na protější straně na pozemku p. č. XN, v k. ú. X, se nachází stavba, kde na stavební čáře je taktéž umístěno zděné oplocení, zatímco samotný rodinný dům je umístěn do středu pozemku. V ZS KÚ OÚP je uvedeno, že tato stavba byla zrealizována roku 2016, přičemž povinnost doložit k záměru závazné stanovisko orgánu územního plánování je § 96b stavebního zákona upraveno od roku 2018. Žalobce tuto argumentaci považuje za absurdní. Stavební úřad měl již před změnou právní úpravy povinnost posuzovat stavební záměry v souladu s územně plánovací dokumentací. Postup žalovaného zavádí zcela nedůvodné rozdíly. Lze souhlasit s tím, že takovou povinnost stavební úřad měl. Nutno však akcentovat, že u stavby na pozemku p. č. XN se jedná o vzdálenost cca 5 m, zatímco u stavby žalobce o cca 73 m. U stavby na pozemku p. č. XN nelze s ohledem na relativně zanedbatelnou délku od stavební čáry spatřovat rozpor s urbanistickou koncepcí. Především z tohoto důvodu totiž nebyl stavební záměr žalobce schválen. V takovém rozdílu ve vzdálenosti od stavební čáry soud nespatřuje postup žalovaného jako zavádějící nedůvodné rozdíly, jak žalobce tvrdí. Umístěním stavebního záměru k zástavbě na opačném konci pozemků by tak naopak byl narušen kompaktní ráz ulice. Umístění stavby bylo zvoleno nevhodně, jelikož stavební záměr nerespektuje stávající urbanistické založení lokality a v rozporu se stanovenými zásadami urbanistické koncepce je navržen mimo uliční čáru. Stavba na pozemku p. č. XN tuto čáru respektuje, neboť není zcela mimo řadovou zástavbu, jako je to u stavebního záměru žalobce.
37. Většina textu odůvodnění ZS MěÚ OÚP je dle žalobce zjevně univerzálním textem, který je dotčeným orgánem kopírován do všech jím vydaných nesouhlasných stanovisek. Vůbec se

nezabývá konkrétními parametry stavebního záměru. Soud k tomuto uvádí, že v ZS Měú OÚP jsou sice shrnuty podmínky pro zástavbu v dané lokalitě, avšak je zde konkrétně uveden stavební záměr žalobce a je posouzen s ohledem na předmětné podmínky. Je zde uvedeno, že předložený záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným Územním plánem. Uvádí, že objekty k bydlení jsou v předmětné lokalitě umístěny v přímé návaznosti na ulici, na tyto navazují směrem do dvorní části přístavby či samostatně stojící stavby a zbývající plocha je zelení a plní funkci klidové části, která hraje důležitou roli v rámci urbanistické struktury a kompozice. Navrhovaný stavební záměr žalobce však stávající urbanistickou strukturu nerespektuje. Objekt je zasunut hluboko do pozemku jako samostatně stojící, osazen až k jeho severní části, zcela mimo daná specifická pravidla. Dále se ZS Měú OÚP zabývá přístupovou komunikací a blízkostí stavebního záměru Bezručově vyhlídce a také tím, že pozemek s nachází v krajinné památkové zóně Lednicko-valtický areál. Z uvedeného tak nelze přisvědčit žalobci v jeho tvrzení, že by se ZS Měú OÚP nezabýval konkrétními parametry stavebního záměru žalobce. Skutečnost, zda se stavební záměr nachází v pohledových osách, nebyla hlavním důvodem pro zamítnutí stavebního záměru. Námitka žalobce týkající se této otázky je tak nedůvodná. Žalobce dále namítal, že ZS Měú OÚP hodnotí charakter prostorového uspořádání a měřítko stávající zástavby a stavební čáry v místě, kde se stavba nenavrhuje a operuje stavební čarou ulice B., místo toho, aby vyhodnotil soulad s těmito požadavky v místě, kde se stavba skutečně navrhuje. Ze ZS Měú OÚP je možné seznat, že operuje se stavebním záměrem, který má být umístěn v severní části pozemků p. č. XC, XD, XE a XF, přičemž od ulice B. hodnotí přístupovou komunikaci. Námitka žalobce je nedůvodná.

38. Námitky žalobce stran vadného, chybného či nedostatečně zdůvodněného závazného stanoviska jsou tedy nedůvodné. ZS Měú OÚP splňuje stanovené požadavky zákonem i judikaturou (viz žalobcem odkazovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2009, č.j. 9 As 21/2009-150).
39. Dotčený orgán odkazuje na vydané metodiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, kdy opět tento ryze obecný odkaz dle žalobce nikterak nesouvisí se stavebním záměrem. Soud je však i v této věci opačného názoru. Jak již bylo uvedeno, v případě řadové zástavby je třeba respektovat urbanistickou koncepci. Tvrzení, že v metodikách je *pro typ zástavby řadové sevřené i volné je uvedeno v doporučení pro podmínky plošného a prostorového uspořádání „nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů“* je tak zcela použitelné na stavební záměr žalobce.
40. Žalobce namítá, že tyto požadavky plně korespondují se stavebními záměry na pozemcích p. č. XG a p. č. XH (dále uvádí pozemky p. č. XCH, XI a XJ a zvláštní případ dělení pozemků p. č. XK a XL, kde byla po rozdělení povolena výstavba) v k. ú. X, kde však dotčený orgán souhlasné závazné stanovisko vydal. Dále namítá, že na pozemku parc. č. XM v k. ú. X je nově umístěna stavba, která se co do vzhledu i umístění vymyká běžnému standardu v lokalitě, a navíc tvoří i novou dominantu, a přesto všechno bylo vydáno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu. K tomuto je nutno uvést, že předmětné pozemky se nenachází v okolí pozemků žalobce, přičemž se jedná o jinou stavební čáru, příp. zde mohou být podmínky pro zástavbu odlišné (nemusí se např. jednat o řadovou zástavbu apod.). K nově umístěné stavbě žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, jedná se o vinařství zasazené mezi vinohrady. Soud se tak ztotožňuje se závěrem, že tuto stavbu nelze se stavebním záměrem žalobce porovnávat.

41. Žalobce považuje za vrchole svévole spekulace o tom, že realizací stavebního záměru může dojít k „*bezprecedentnímu založení odlišné struktury zástavby, která může snížit pohodu bydlení*“. V kontextu existence obdobné stavby na protějším pozemku je toto tvrzení zarážející. Dle žalobce dotčený orgán vycházel výlučně ze subjektivních pocitů, stavení záměr neposoudil ve všech vzájemných konsekvencích. Není zcela jasné, co žalobce míní existencí obdobné stavby na protějším pozemku. Z ničeho nevyplývá, že by na protějším pozemku byla stavba realizovaná mimo řadovou zástavbu, respektive, že by byla umístěna daleko od stavební čáry, tj. na zahradě. Zdejší soud se neztotožňuje s názorem žalobce, že dotčený orgán vycházel ze subjektivních pocitů – dotčené orgány, stejně jako žalovaný, dostatečně zdůvodnily, z jakého důvodu nelze stavební záměr umístit v prostorách zahrady – „*[z]áměr narušuje v dané lokalitě stávající způsob využití zahrad a dvorů rodinných domů, určených k doplňkovým funkcím bydlení, a mění tak charakter území za domy.*“ (str. 9 napadeného rozhodnutí). Námitky žalobce tak nelze shledat důvodnými.
42. Žalobce namítá, že na pozemku p. č. XF byla povolena výstavba inženýrských sítí – těžko lze umístit stavební záměr do míst, kde mají být dle platných rozhodnutí umístěny inženýrské sítě. Dle žalobce nepochybně větším narušením urbanistické koncepce bude skutečnost, že pozemky budou ponechány ladem, bez zástavby, čímž se naruší kompaktnost. S těmito námitkami se zdejší soud neztotožňuje. Správní orgány správně uzavřely, že stavební záměr na pozemku p. č. XF není možná realizovat, tudíž otázka inženýrských sítí je bezpředmětná. Co se týče pozemků ponechaných ladem, k tomuto lze pouze jen zopakovat, že z hlediska urbanistické koncepce zde není možno realizovat stavební záměr, neboť se jedná o zahradu. Kompaktnost nebude narušena.
43. Dle žalobce ZS Měú OPP co do náležitostí nesplňuje nároky, které jsou na něj kladeny. Vzhledem k tomu, že jde o stanovisko nesouhlasné, mělo by obsahovat pečlivé zdůvodnění, založené na individuálních vlastnostech navrženého stavebního záměru. Tak tomu dle názoru žalobce není. Dotčený orgán si byl plně vědom toho, proč žalobce volí situování domu do zadní části parcel. Měl se zabývat konkrétními skutečnostmi. Byly pouze obecně citovány povinnosti orgánu. Nedostatky nebyly odstraněny ani vyjádřením žalovaného. Jeho tvrzení o souvislé původní zástavbě ulice B. není pravdivé, o čemž svědčí letecký snímek. Stavby jsou v některých případech doplněny pouze nízkým, a ne vždy zděným oplocením. S názorem žalobce zdejší soud nesouhlasí. Ze ZS Měú OPP je zřejmé, že se dotčený orgán konkrétně zabývá stavebním záměrem. ZS KÚ OPP odůvodnění ještě více rozšířil. Uvádí, že pozemky se nacházejí v ochranném pásmu historického jádra města a současně na území památkové zóny Lednicko-valtický areál. Jedná se o plochu zahrad a záhumenků, sevřených mezi původní zástavbou rodinných domů, v blízkosti Bezručovi vyhlídky. Nutno připomenout, že předmětné stanovisko vydalo oddělení stavebního úřadu zabývající se památkovou péčí. Je tak samozřejmé, že stavební záměr vyhodnocuje předmětné okolí s ohledem na památkovou zónu apod a opírá se o ustanovení týkající se jeho povinností. Dotčený orgán si jistě byl vědom, kde je stavební záměr situován. Řadová zástavba je z obsahu správního spisu zřejmá, tvrzení je tedy pravdivé. Jak již bylo uvedeno, řadovou zástavbou může být i oplocení. Stavební záměr byl posuzován z hlediska nevhodného umístění v zahradách, narušující řadovou zástavbu a památkovou zónu.
44. Žalobce chápe smysl a účel ochrany kompozičních os, či významných pohledů. Avšak v žádné v Územním plánu definované ose se plánovaná stavba nenachází. Důležité je, že stavební záměr se nikterak pohledově neuplatňuje z žádné jiné ulice. Na stavební čáře na

ulici B. bude zachováno stávající zděné oplocení. Z druhé strany je stavba situována do zástavby blíže k ulici K L., kde co do tvaru, velikosti a hmoty splývá se zástavbou. Při dálkových pohledech od Zámku Valtice či Kolonády Reistny stavební záměr zcela splývá s okolní stávající zástavbou, nevytváří dominantu. Při současném pohledu od Zámku Valtice směrem k pozemku žalobce je naopak rušivým elementem stávající zatravněná plocha. Předně soud konstatuje, že mu není zřejmé, jak může být zatravněná plocha rušivým elementem, jak žalobce tvrdí. Navíc pokud se v okolí nachází zahrady sousedních pozemků. Naopak souhlasí se závěry správních orgánů, že právě stavební záměr žalobce by mohl takovým elementem být, neboť by stavební záměr narušil účel a smysl kompozičních os a významných pohledů. Nelze přisvědčit tvrzení, že by stavební záměr splynul se zástavbou na severní straně pozemků. Stavební záměr žalobce navíc nepočítá s příjezdovou komunikací na ulici K L., nýbrž na ulici B. Z předloženého leteckého snímku soud naopak stavební záměr shledal jako nesplyvající s okolní zástavbou. Stavební záměr žalobce by byl umístěn jako jediná stavba bez okolní zástavby (vyjma ulice K L.), situovaná mezi zahradami staveb nacházejících se na ulici B. Správní orgány se uvedeným dostatečně zabývaly. Námitky jsou nedůvodné.

45. ZS Měú OPP uvádí obecné odůvodnění, které je zjevně používáno ve všech nesouhlasných stanoviscích. Popis ulice B. je nadbytečný. Ke změně krajinného rázu na úrovni ulice B. vůbec dojít nemůže. Hranice pozemku včetně stavební čáry zůstává v nezměněném stavu. Dotčený orgán si protiřečí, když na jedné straně požaduje zachování urbanistické struktury a na stranu druhou však odmítá začlenění stavebního záměru do zástavby ve směru od ulice K L. Jak již soud uvedl, ZS Měú OPP hovoří i konkrétně ke stavebnímu záměru. Námitka nadbytečného popisu je zcela bezpředmětná. Stejně tak je bezpředmětné, že hranice včetně stavební čáry zůstávají nezměněny, neboť se zde jedná o situaci, kdy se má stavební záměr umístit nevhodně do prostoru zahrad. Dle žalobce je ZS Měú OPP nedostatečně odůvodněné, nepřezkoumatelné a na výtky nedostatků ze strany žalobce se ani nepokouší reagovat. Krajský soud nedostatečnost odůvodnění a nepřezkoumatelnost ZS Měú OPP nehledal. Dotčený orgán posuzoval stavební záměr v souladu s jeho povinnostmi.
46. V obou závazných stanoviscích je argumentováno blízkostí Bezručově vyhlídky a nezbytností chránit kompoziční osy a dálkové pohledy v rámci lokality. Dle žalobce jsou tak vytvářeny nové podmínky nad rámec platné územně plánovací dokumentace. Pohledové osy prochází naprosto jiným územím. Stavební záměr není v přímé pohledové ose Zámek Valtice – Bezručova vyhlídka, což paradoxně sám dotčený orgán potvrzuje. Pokud by bylo provedeno místní šetření, nemohl by být závěr o narušení architektonického rázu učiněn. K tomuto soud uvádí, že otázka pohledů z Bezručovy vyhlídky nebyla hlavním, nýbrž jakýmsi dokreslujícím argumentem pro nepřípustnost stavebního záměru a z tohoto důvodu je námitka žalobce bezpředmětná.
47. Stavební záměr se dle žalobce nevymyká běžným srovnatelným stavbám v lokalitě, ani obecně stavbám na území města Valtice. ZS Měú OPP se dopouští zjevné nesprávnosti, když hodnotí navržený tvar střechy jako styl „pagoda“. Z příložené projektové dokumentace však musí být zřejmé, že se jedná o standardní šikmou střechu. Pokud zde byly pochyby o vhodnosti zvolené střechy, bylo řešením souhlasné stanovisko podmínit úpravou projektové dokumentace ve vztahu ke střechě. Správní orgány svůj závěr neuzavřely na tom, že by se stavební záměr vymykal běžným srovnatelným stavbám, nýbrž na tom, že tento byl nevhodně umístěn, tj. v zahradě. Žalovaný však ve svém rozhodnutí uvedl: „Z předložené

dokumentace vyplývá, že rodinný dům je navrhován jako samostatně stojící, dvoupodlažní s šikmou střechou.“ (str. 9 napadeného rozhodnutí). Tato skutečnost však nebyla pro posouzení stavebního záměru podstatná. Není tedy třeba nyní posuzovat, o jaký typ střechy se jedná. Námitka je nedůvodná.

48. Dotčené orgány krajského úřadu se v závazných stanoviscích s předmětem řízení rovněž vypořádaly zcela přezkoumatelným způsobem, závazná stanoviska orgánů prvního stupně potvrdily, jejich argumentaci rozvedly.
49. Žalobce předmětné pozemky nabyt do svého výlučného vlastnictví až poté, co ověřil vhodnost pozemků pro realizaci stavebního záměru. Žalobce dle § 139 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 stavebního zákona požádal o vydání územně plánovací informace. ÚPI potvrdila, že Stavební záměr je proveditelný a z hlediska územně plánovací dokumentace přípustný. Pokud žalovaný uvádí, že se jednalo jinou dokumentaci, není to pravdou. Posuzovalo se zcela explicitně umístění rodinného domu právě na tyto parcely. Na otázku, zda na pozemcích situovaných od hlavní ulice B. může žalobce postavit rodinný dům bylo žalobci odpovězeno ano, pročez je nabyt do svého vlastnictví. Zněla-li by ÚPI záporně, k převodu by nedošlo. Žalobce si je vědom skutečnosti, že doba platnosti UPI je ze zákona omezena. Kladná UPI založila u žalobce ve spojení s jinými, srovnatelnými povolovanými stavebními záměry prokazatelně legitimní očekávání vydání kladného rozhodnutí. Tím spíše, nachází-li se přímo naproti pozemkům žalobce stavba, která je umístěna od uliční čáry. Dle žalobce tak bylo postupováno v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu. Žalobce dále v této souvislosti odkázal na konkrétní judikaturu soudů. Jakkoli soud rozumí, že žalobce nabyt vlastnictví s tím, že považoval výsledek územně plánovací informace jako kladný, musí dát krajský soud za pravdu správním orgánům. Žalovaný se v ZS KÚ OÚP územně plánovací informací zabýval. Netvrdil však, že se ÚPI nevztahovala na stavební záměr žalobce a že je stavební záměr v rozporu s územním plánem. Naopak uvedl, že je s ním v souladu, stavební záměr však nebyl přijatelný z důvodů uvedených již výše. ÚPI však není možné považovat za potvrzení proveditelnosti stavebního záměru žalobce. V ní totiž stavební úřad toliko žalobce informoval, za jakých podmínek a na základě jakých podkladů lze zahájit řízení. V postupu správních orgánů soud neshledal pochybení. Jak již bylo uvedeno, k neodsouhlasení stavebního záměru nedošlo z důvodu, že by byl vzdálen od stavební čáry pár metrů, nýbrž že byl až na konci předmětných pozemků, ve vzdálenosti cca 73 m od stavební čáry (bez přístupové komunikace z ulice K L.). Tato situace tak nemohla v žalobci založit legitimní očekávání, že jeho stavba bude povolena. Odkazy žalobce na judikaturu týkající se legitimního očekávání tak nejsou v nynějším případě na místě.
50. Žalobce namítá, že při výkladu neurčitých pojmů „*kapacita a technické možnosti v souladu s památkovou hodnotou zóny a charakter, prostorové uspořádání a měřítko nemovitostí (při budování novostaveb ve stabilizovaném území)*“ se žalovaný odchyluje od ustálené praxe, kterou sám vytvořil, nelze tedy než dovést porušení základních zásad správního řízení a ústavních práv žalobce. Žalobce zde neuvádí žádné konkrétní situace, v čemž se měl žalovaný odchýlit. Rovněž ničeho nedoložil ke svému tvrzení. Soud tak nemůže tuto otázku dostatečně posoudit.
51. Krajský soud uzavírá, že správní orgány se dostatečně a v souladu s právními předpisy vypořádaly s námitkami žalobce. Závazná stanoviska, stejně jako napadené rozhodnutí neshledal soud nezákonnými či nepřezkoumatelnými. Bylo řádně zjištěno, že stavební záměr není možné na předmětných pozemcích realizovat.

V. Závěr a náklady řízení

52. Na základě výše uvedeného soud žalobu dle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl, neboť není důvodná.
53. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, protože mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 27. března 2024

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu