



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobce: F. Ř.

proti

žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**
sídlem třída Tomáše Bati 21, Zlín

za účasti: I) **CETIN a.s.**
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9
II) **EG.D, a.s.**
sídlem Lidická 1873/36, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 5. 2022, č. j. KUZZL 38874/2022

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce napadá v záhlaví uvedené rozhodnutí žalovaného, kterým zamítl jeho odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Hluk, Odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) ze dne 10. 1. 2022, č. j. MěÚ H/2254/2011, kterým umístil na žádost stavebníka stavbu „*rodinný dům vč. přípojek plynu, vody, kanalizace a NN, akumulční nádrže dešťových vod, zpevněných ploch na pozemcích p. č. XA (ostatní plocha), XB (ostatní plocha), XC (zahrada) v katastrálním území X*“ (dále též „stavba“ či „stavební záměr“).

II. Obsah žaloby

2. Žalovaný namítá, že rozhodnutím o umístění stavby došlo ke vzniku zcela nového stavebního pozemku parc. č. XC v k. ú. X, který byl původně pouhou zahradou (se zdejší drobnou nikdy nepovolenou stavbou drobné zahradí kůlny) a který svým charakterem a velikostí nesplňuje podmínky pro možnost umístění samostatně stojícího rodinného domu. Pozemek prokazatelně neumožňuje umístění stavby s takovým řešením, které by negativně nezasahovalo do práv vlastníků sousedních pozemků.
3. Bez vědomí žalobce a bez jakéhokoli územního řízení došlo k oddělení dotčeného pozemku parc. č. XC v k. ú. X z původního pozemku parc. č. XD v k. ú. X - zahrady u přilehlého rodinného domu. Jednalo se pouze o podklad pro možný majetkoprávní převod dané části zahrady a nikoli o vznik nového stavebního pozemku. Pokud by mělo dojít ke vzniku nového stavebního místa, pak by oddělený pozemek musel mít podstatně větší rozměry. Žalobce od počátku namítal, že oddělený pozemek nemá dostatečné velikostní parametry k umístění rodinného domu. Žalobci nebylo umožněno, aby se k dělení pozemku vyjádřil tak, že by zásadně nesouhlasil.
4. Žalobce nesouhlasí s argumentací stavebního úřadu, že stavební pozemek je malý, a proto jiné řešení stavby neumožňuje a že toto řešení stavby je účelné jak v rámci samotného pozemku, tak s ohledem na charakter území. Není právem vlastníka malého pozemku domáhat se umístění stavby na něm na úkor práv vlastníků sousedních pozemků.
5. Žalobce namítá, že umístění stavby na hranici pozemku je řešením v rozporu s příslušnými závaznými předpisy pojednávajícími o odstupech stavby, zejména s § 20 odst. 4, § 23 odst. 3 a § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Podle žalobce (i podle původního právního názoru stavebního úřadu) charakter stávající zástavby neumožňuje umístění dotčené stavby na hranici pozemku. Jedná se o stabilizovanou řadovou zástavbu v ulici R. s její ucelenou klidovou částí vnitrobloku zahrad. K nim pak přiléhá stejně klidový vnitroblok protilehlých zahrad stávající zástavby volně stojících rodinných domů v ulici L., kde žádný z nich není řešen ani umístěn na hranici pozemků. Účelem § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je zejména umožnit umístění stavby, ke které bude dříve či později možné a vhodné přistavět obdobnou přiléhající stavby sousední (např. tzv. „dvoudomek“ či řadový dům). Nebo pokud se obdobné stavby v dané lokalitě již nacházejí. To však není tento případ. Dotčená umísťovaná stavby hrubě narušuje stávající charakter současné existující zástavby a způsobuje řadu negativních vlivů a zásahů do stávající pohody bydlení.
6. Žalobce namítá, že se stavební úřad nezabýval splněním podmínek § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale zkoumal pouze podmínky pro umístění akumulční nádrže a vzdálenost

stavby rodinného domu od místní komunikace. To žalobce namítal již v rámci odvolacího řízení. Žalovaný se pouze ztotožnil s posouzením stavebního úřadu, resp. se svým vlastním právním názorem, který dříve vyslovil ve svém předchozím odvolacím rozhodnutí, kterým zrušil původní rozhodnutí stavebního úřadu o zamítnutí povolení výjimek z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro tuto stavbu. Tím, že si žalovaný pro rozhodnutí podstatnou věc posoudil sám jako první, znemožnil jakýkoli řádný prostředek proti takovému rozhodnutí a jeho obsahu.

7. Žalobce namítá, že předmětem daného řízení je posouzení přípustnosti řešení konkrétní stavby a jejího souladu se závaznými stavebními předpisy. Není jím posuzování „hospodářského rozvoje“ ani „cílů územního plánování“ ani „uspokojování potřeb současné generace“, jak argumentuje žalovaný v napadeném rozhodnutí.
8. Žalovaný tvrdí, že pro umístění stavby na hranici pozemku existují „vážené územně technické podmínky.“ Žalovaný však žádné takové podmínky neuvádí. Takové podmínky podle žalobce vůbec neexistují. O takových podmínkách nehovoří ani § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
9. Žalovaný neposoudil žalobcem namítaný fakt, že umístění stavby rodinného domu na hranici pozemku znamená přímý zásah do práv vlastníka přilehlého pozemku. Žalovaný pouze využil obecné a irelevantní fráze. Žalobce poukazuje na to, že umístěním nové stavby je založeno právo jejího vlastníka domáhat se v budoucnu údržby této jeho stavby přístupem ze sousedního pozemku – tedy vstupu na tento sousední pozemek jiného vlastníka za účelem údržby stavby. Jde o založení nového práva ve prospěch stavebníka, a to na úkor práv a právem chráněných zájmů vlastníka pozemku, která tím budou omezena. To namítal žalobce již ve správním řízení. O této námitce nebylo řádně rozhodnuto a nebyla projednána. Žalobce bude omezen na svých vlastnických právech a bude nucen počítat s tím, že bude muset kdykoli sousedovi povolit vstup na pozemek a nebude svoji část zahrady využívat bez omezení, jako je tomu dosud.
10. Žalobce namítá, že pozemek nelze vymezit jako stavební s ohledem na § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalobce chtěl již v odvolání namítat porušení § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale chybou v psaní označil § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tuto chybu v psaní žalovaný záměrně nezohlednil a námitku účelově odklidil s tím, že odkazovaný § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nepřipadný, neboť se týká nástaveb. Z kontextu přitom bylo zřejmé, že se mělo jednat o § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pozemek je malý, úzký, trojúhelníkového tvaru s obtížnou zastavitelností. Nemůže proto být vymezen jako stavební pozemek, ale může zůstat pouze zahradou tak, jak je tomu doposud. Proto nelze argumentovat tím, že je údajně jako stavební malý a neumožňuje jiné řešení dané stavby. Pro umístění stavby rodinného domu by bylo potřeba vymezit pozemek takové velikosti a tvaru, který by umožňoval vzdálenost takové novostavby 2 m od hranic pozemků, což dotčený pozemek bez povolení výjimek nesplňuje. Z § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nelze povolit výjimku. Žalovaný uvedené věci v řízení zcela ignoroval, jeho rozhodnutí nemá oporu v zákoně a je v zásadě nepřezkoumatelné.
11. Žalobce dále uvádí, že samotný žadatel si byl vědom, že jeho návrh stavby není v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., a proto dne 29. 6. 2017 podal stavebnímu úřadu žádost o povolení výjimek z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavební úřad vedl o této žádosti řízení, ve kterém povolení výjimek zamítl. Žalovaný rozhodnutí o povolení výjimek zrušil svým rozhodnutím ze dne 8. 11. 2017, č. j. KUZL 7287/2017. V tomto rozhodnutí

žalovaný uvedl, že v daném případě výjimky z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. není třeba projednávat, protože lze uplatnit § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – tedy umístit stavbu na hranici pozemku, a to s ohledem na charakter zdejší zástavby. Žalovaný zcela nepatřičně a účelově v rozhodnutí o výjimkách posoudil charakter zástavby, a to bez možnosti odvolání a jakékoli opravy takového právního názoru. Tímto svým právním názorem žalovaný vlastně zavázal stavební úřad k povolení dané stavby (ačkoli stavební úřad původně zastával diametrálně odlišný názor) a tento závěr si žalovaný potvrdil v napadeném rozhodnutí. Tím žalovaný hrubě poškodil práva žalobce a právem chráněné zájmy a rovněž zásadu dvojinstančnosti. Stavební úřad původně zastával jiný právní názor, ale následně musel respektovat diametrálně odlišné názory žalovaného. Žalovaný nedůvodně negoval původní postup stavebního úřadu znamenající nutnost povolení výjimek z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

12. Žalobce brojí proti hodnocení charakteru zástavby ze strany žalovaného. Rovněž stavební úřad původně vyhodnotil, že navrhovaná stavba z urbanistického hlediska neodpovídá stávající zástavbě tím, že nenavazuje na stávající zástavbu v ulici L. Žalovaný však ve svém rozhodnutí ze dne 8. 11. 2017 ve věci výjimek ničím nepodloženě uvedl, že umístění stavby není v takovém kontrastu se stávajícími stavbami v území, že bylo možno konstatovat, že je navrhovaná stavba v rozporu se současnými urbanistickými hodnotami. Stavba se umísťuje do bloku mezi ulicí L. a R. a při komunikaci kolmé na tyto ulice vyplní volný prostor a prostorově uzavře daný blok. Žalobce souladně se zmíněným původním názorem stavebního úřadu namítá, že tomu tak není. Jedná se o nevhodně řešenou a umísťovanou volnou stavbu s holou štítovou stěnou v hranici pozemku žalobce. Uvedený stavební záměr stabilizovaný blok tvořený liniovou zástavbou podél ulic L. a R. s jejími vnitřními klidovými zahradami násilně a hrubě narušuje a představuje zde cizorodý prvek se všemi jeho negativními vlivy. Předmětná stavba naruší klidové zóny zahrad. Není zde potřeba cokoli „stavebně uzavírat“, protože daná lokalita rodinných domů je dlouhodobě ukončena a stabilizovaná a měla by požívat určité ochrany před změnami a negativními zásahy a vlivy, mezi které lze předmětný stavební záměr počítat. Žalovaný svým ničím nepodloženým právním názorem vytvořil neoprávněný prospěch stavebníkovi na úkor práv všech ostatních účastníků.
13. Žalovaný namítá, že stavebník předložil v průběhu stavebního řízení (dne 7. 10. 2020) zcela jinou novou projektovou dokumentaci, lišící se oproti projektové dokumentaci předložené původně (k žádosti podané dne 21. 12. 2016). Zásadní odlišnost spočívá v jiném umístění stavby na pozemku, v jejím dispozičním řešení a dále v řešení odvodu dešťových vod a dalších věcech. Stavebník tuto dokumentaci nazval „nová dokumentace“. Tyto skutečnosti žalovaný nezpochybnil. Jelikož se jednalo o novou projektovou dokumentaci i o novou žádost, měla být tato žádost posuzována podle v dané době platné právní úpravy. Ta vyžadovala ke stavebnímu záměru vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování o souladu stavby s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování, což dříve nebylo třeba. Takové závazné stanovisko zde chybí. Žalobce nesouhlasí se žalovaným, že se jednalo pouze o upřesnění původní projektové dokumentace. Tomu svědčí i požadavek žalovaného na zcela novou projektovou dokumentaci, kdy důvodem byla změna v umístění stavby. Původně podaná žádost nemůže být v řízení libovolně měněna.
14. Žalobce namítá, že již v územním řízení měly být řešeny vsakovací stavby odvodu dešťových vod. Žalovaný stanovil povinnost provedení geologického a hydrologického průzkumu až

ve stavebním řízení. Danou otázku však nelze převádět do stavebního řízení, jak nesprávně rozhodl žalovaný. Na jejím řešení závisí celkové řešení nikoli provádění stavby, ale jejího umístění (včetně umístění a velikosti vsakovacích staveb) tak, aby neohrožily sousední pozemky a nemovitosti. Záměr, který nemá tuto otázku vyřešenou nelze podle žalobce schválit. Proto je napadené rozhodnutí nepodložené a nepřezkoumatelné.

15. Dále žalobce namítá rozpor s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého mimo jiné odstupy povinně (bez možnosti výjimky) musí umožňovat údržbu stavby. Umístění dotčené stavby na hranici mého pozemku znamená, že bude nezbytné vstupovat na žalobcův přilehlý pozemek a právo takového vstupu bude vynutitelné a žalobci vznikne povinnost něco takového v budoucnu strpět. Jedná se tedy o přímý zásah do současného rozsahu vlastnického práva žalobce, resp. ničím nepodložené majetkoprávní vyvlastnění části práv žalobce. Danou námitku žalobce uplatnil i v odvolacím řízení, ale žalovaný se s ní nevypořádal, pouze odcitoval § 1021 občanského zákoníku a následně odkázal na pravomoc stavebního úřadu uložit opatření na sousedním pozemku nebo stavbě za účelem provedení nutných prací. To v zásadě potvrzuje důvodnost žalobcovy námitky, avšak žádným způsobem ji neřeší. Žalobce je přesvědčen, že si soused nemůže proti vůli žalobce vznik takového neexistujícího práva a prospěchu proti vůli žalobce vynucovat prostřednictvím územního rozhodnutí. Správní orgány nebyly oprávněny tuto věc proti vůli žalobce a navzdory do řízení řádně a včas uplatněným námitkám ignorovat.
16. Žalobce považuje za nesprávný závěr žalovaného, že § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se vztahuje pouze na vzájemné odstupy staveb, nikoli odstupy staveb od hranice pozemku, přičemž v daném případě jsou odstupy staveb více než 20 m, tedy pro provádění údržby staveb více než dostačující. Podle žalobce se předmětné ustanovení vztahuje na všechny odstupy – tedy i odstupy od hranic pozemků. Nelze souhlasit se závěrem žalovaného, že věc budoucí údržby dotčené stavby se vůbec nemusel jakkoli řešit.
17. Na své argumentaci žalobce setrval i ve své replice ze dne 16. 11. 2022.

III. Vyjádření žalovaného

18. Žalovaný navrhuje podanou žalobou zamítnout, jelikož vznesené námitky považuje za nedůvodné. Podle žalovaného námitky žalobce vychází ze shodné argumentační základny jako v řízení odvolacím. Žalovaný odkazuje na napadené rozhodnutí a argumentuje ke každému žalobnímu bodu.
19. Osoby zúčastněné na řízení se věci nevyjádřily.

IV. Posouzení věci krajským soudem

20. Žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a jedná se o žalobu přípustnou. Soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání za splnění zákonných podmínek (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Při přezkoumání žalobou napadeného rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích uplatněných žalobních bodů, jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
21. Soud nejprve stručně nastíní skutkový stav, jak vyplynul z napadeného rozhodnutí a ze správního spisu, a to v rozsahu potřebném pro následné posouzení věci.

22. Dne 22. 12. 2016 byla stavebnímu úřadu doručena žádost stavebníka o vydání rozhodnutí o umístění stavby.
23. Stavební úřad vydal dne 6. 6. 2018 územní rozhodnutí č. j. MěÚ H/1232/2018, kterým rozhodl o umístění stavby. Žalovaný rozhodnutím ze dne 5. 11. 2018, č. j. KUZZL 75990/2018 zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. Důvodem pro zrušení územního rozhodnutí ze dne 6. 6. 2018 bylo mimo jiné umístění stavby v rozporu s § 25 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., které stanoví, že vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností musí být nejméně od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. Umístění navrhované stavby je však 2,5 m od okraje vozovky komunikace. Dále žalovaný zmínil, že v jiném řízení rozhodoval ve věci udělení výjimky z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., přičemž zrušil rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla žádost o povolení výjimky zamítnuta. Žalovaný uvedl, že se stavební úřad v rozhodnutí o zamítnutí žádosti o udělení výjimky nedostatečně zabýval charakterem území a dle žalovaného bylo možné při umístění stavby na hranici pozemku z jeho jižní strany aplikovat § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud stavební úřad následně dospěje k závěru, že lze stavbu umístit v souladu s § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vyjme ze společného řízení tu část žádosti týkající se povolení výjimky z § 25 odst. 2 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V odvolacím řízení ve věci udělení výjimky z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. žalovaný vyslovil závěry týkající se charakteru území, od kterých neměl důvod odchytil se ani v řízení o umístění stavby.
24. Stavební úřad výzvou ze dne 18. 12. 2018, č. j. MěÚ H/2667/2018 vyzval stavebníka, aby podal žádost o povolení výjimky z § 25 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Následně bylo řízení o povolení výjimky na základě zpětvzetí žádosti stavebníkem zastaveno.
25. Stavební úřad výzvou ze dne 13. 8. 2020, č. j. MěÚ H 1662/2020, vyzval stavebníka, aby svoji žádost o vydání územního rozhodnutí podanou dne 21. 12. 2016 k doplnění projektové dokumentace, přičemž mimo jiné uvedl: *„Vzhledem k předpokládanému jinému umístění navrhovaného rodinného domu se bude jednat zejména o nové situační výkresy a dále o kompletaci dokumentace do dvou shodných paré) v průběhu územního řízení byly jednotlivé části dokumentace doplňovány jen v jednom výtisku).“*
26. Dne 7. 10. 2020 stavebník předložil projektovou dokumentaci v podání ze dne 25. 9. 2020 označeném jako *„Přívodní sdělení k nové projektové dokumentaci“*. Stavebník ve svém podání mimo jiné uvedl: *„Nová projektová dokumentace doplněná podle Výzvy – č.j. MěÚH/1662/2020 ze dne 13. 8. 2020 je, kromě posunutí obvodové zdi původně stojící na hranici pozemku č. XC vedle pozemku č. XA na vzdálenost 3 m od okraje vozovky, shodná s původní dokumentací. To znamená, že není posunut celý rodinný dům, nýbrž pouze výše uvedená zeď. Kromě přípojky zemního plynu, která se prodlouží o 0,5 m, zůstávají ostatní přípojky nezměněny a nezměněn zůstává taktéž sjezd z vozovky na odstavnou plochu.“*
27. Dne 21. 12. 2020 vydal stavební úřad usnesení č. j. MěÚ H/2733/2020, kterým územní řízení zastavil. K odvolání stavebníka žalovaný napadené usnesení zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.
28. Dne 10. 1. 2022 vydal stavební úřad územní rozhodnutí č. j. MěÚ H/2254/2011 o umístění stavby. Stavební úřad shledal, že nastaly podmínky pro uplatnění § 25 odst.6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro umístění stavby. K námitkám žalobce se stavební úřad vyjádřil mimo jiné k likvidaci dešťových vod tak, že je řešena svodem dešťové vody ze střechy rodinného domu

do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacích tunelů Garantia umístěných na pozemku par. č. XC v k. ú. X, dešťové vody ze zpevněných ploch provedených z vodopropustné dlažby Ecoraster a dešťové vody z nezpevněných ploch se budou vsakovat volně do terénu. Dále stavební úřad uvedl, že „v projektové dokumentaci není nijak řešeno, zda má půdní a horninové prostředí dostatečnou vsakovací schopnost, toto nebylo prokázáno geologickým průzkumem. Před volbou typu zasakovacího zařízení a samotným návrhem konkrétního řešení je nezbytné v příslušné lokalitě provést potřebné geologické a hydrogeologické průzkumy, Proto povinnost pořídit tyto průzkumy a následně podrobně řešit provedení zasakovacího zařízení byla uložena v podmínkách územního rozhodnutí pro vypracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení.“ Dále stavební úřad odkázal na normy, jimiž jsou řešeny zásady navrhování vsakovacích zařízení.

29. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání. Žalovaný následně vydal napadené rozhodnutí.
30. K odvolacím námitkám žalobce ohledně možnosti aplikace § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., resp. k narušení charakteru stávající zástavby umístěnou stavbou rodinného domu žalovaný uvedl následující. Řešené území je hustě zastavěné, v okolí stavebního záměru jsou stavby v řadové zástavbě a dále samostatně stojící rodinné domy umístěné na hranici pozemku. Dotčená stavba se navrhuje umístit do blokové zástavby rodinných domů, a to na jižní hranici pozemku. Žalovaný také poukázal na cíle územního plánování a rozšiřování bytové výstavby do volné krajiny a podotkl, že je žádoucí, aby byla v případě budoucích záměrů využívána zastavěná území obcí, je-li to z urbanistického hlediska možné. Žalovaný zvážil i velikost pozemku, na kterém má být dotčená stavba realizována. Následně dospěl k závěru, že její umístění je jak v rámci samotného pozemku, tak s ohledem na charakter území možné. Pode žalovaného existují vážné územně technické podmínky, kvůli kterým je stavbu možno umístit až na hranici pozemku tak, jak je navrženo. Žalovaný se rovněž vyjádřil k pohodě bydlení. V této souvislosti vycházel z judikatury Nejvyššího správního soud. Žalovaný také přihlédl ke skutečnostem, že stěna dotčené stavby rodinného domu přivrácená k pozemku žalobce není opatřena okny, že u společné hranice pozemku se rovněž nachází stavba a dále že navrhovaná stavba odpovídá standardu předmětné lokality, a konstatoval, že není možné, aby navrhovaná stavba narušovala stávající kvalitu bydlení v sousedním rodinném domě (ani v jiných domech).
31. K námitkám, že pozemek, na němž má být realizován dotčený stavební záměr, svou velikostí a charakterem neumožňuje umístění novostavby (nedodržení § 20 odst. 4 a § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), žalovaný uvedl, že žalobce nekonkretizoval, v čem rozpor spatřuje. Žalovaný nezjistil, že by byl předložený záměr v rozporu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. Použití argumentace § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nepřipadné, neboť toto ustanovení se týká nástaveb.
32. Žalovaný nepřisvědčil námitkám, že stavebník předložil stavebnímu úřadu dne 7. 10. 2020 zcela jinou projektovou dokumentaci, než která byla doložena k jeho žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 12. 12. 2016, a že se tedy jedná o novou žádost, ke které měl stavebník doložit podle v dané době platného stavebního zákona závazné stanovisko o souladu stavebního záměru s územním plánem. Podle žalovaného se jednalo o přípustné upřesnění původní projektové dokumentace, a to v návaznosti na vývoj územního řízení.
33. Nedůvodnou shledal žalovaný i námitku žalobce ohledně nesouladu stavebního záměru s § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalovaný dospěl na základě výpočtu k závěru, že

poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí 0,53 a vyhláškou požadovaná hodnota tohoto poměru je 0,4 je tedy dodržena.

34. K namítané absenci geologického a hydrogeologického průzkumu, jehož vyhotovení se žalobce domáhal s tvrzením o hrozícím podmáčení svého pozemku s ohledem na navrhované řešení vsakovacích tunelů, žalovaný uvedl následující. Stavební úřad danou argumentaci žalobce správně zohlednil tím, že v podmínce č. 4 prvostupňového rozhodnutí stanovil podmínku na základě výsledků geologického a hydrogeologického průzkumu řešit podrobněji vsakovací zařízení v dalším stupni projektové dokumentace. K tomu žalovaný poukázal na souhlasné stanovisko příslušného vodoprávního úřadu s dotčeným stavebním záměrem a odkázal na § 92 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého územním rozhodnutím stavební úřad mimo jiné vymezí podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu. Námitka žalobce, že navrhované řešení odvodu dešťových vod bude pravděpodobně nereálné a že hrozí masivní podmáčení jeho pozemku, současně nebyla ničím podložena.
35. K namítanému rozporu stavebního záměru s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., resp. k žalobcem namítané nemožnosti nezbytné budoucí údržby štitové stěny navrhované stavby rodinného domu, žalovaný citoval § 1021 občanského zákoníku, ze kterého je třeba vycházet, pokud je třeba využít sousední pozemek buď k realizaci stavby nebo k její údržbě. Žalovaný dále uvedl, že § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. upravuje vzájemné odstupy staveb, nikoli odstup stavby od hranice pozemku. V daném případě jsou vzájemné odstupy staveb více než 20 m tedy pro provádění údržby stavby více než dostačující.
36. Před samotným posouzením věci krajský soud poznamenává, že žalobní námitky jsou v podstatné míře totožné s odvolacími námitkami žalobce a polemizují s vypořádáním námitek žalobce ze strany žalovaného či ze strany stavebního úřadu.
37. Krajský soud dále uvádí, že předmětem přezkumu v tomto soudním řízení je napadené rozhodnutí. Krajskému soudu tedy nepřísluší, aby k námitkám žalobce jakkoli posuzoval zákonnost územního rozhodnutí o dělení pozemků podle § 77 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, kterým byl předmětný pozemek parc. č. XC v k. ú. X oddělen z původního pozemku parc. č. XD v k. ú. X, nebo aby řešil otázku, zda žalobce měl být účastníkem územního řízení o dělení pozemku. Dále krajský soud poznamenává, že žalobce negativní následky dělení pozemku spojuje až s navrhovanou výstavbou. Avšak rozhodnutí o dělení pozemku ještě nikoho neopravňuje k realizaci výstavby v daném místě, jeho předmětem je „pouze“ rozdělení pozemku. Námitky proti budoucí výstavbě tak mají své místo a opodstatnění v rámci řízení o umístění a povolení konkrétní stavby. Prostor pro tyto námitky byl žalobci řízení o umístění stavby poskytnut a žalobce ho ostatně využil.
38. Krajský soud nesouhlasí se žalobcem, že je vyloučeno, aby na pozemku č. XC v k. ú. X byl realizován navrhovaný stavební záměr – stavba k bydlení (rodinný dům).
39. Podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*
40. Naplnění podmínky dopravního napojení pozemku na veřejně přístupnou komunikaci žalobce nerozporuje. V dané věci rovněž není sporné, že zmíněný pozemek je dle územně plánovací dokumentace určen k zastavění. Ačkoli je stavební pozemek poměrně malý a

nepravidelného tvaru, jak namítá žalobce, má podle krajského soudu takové parametry, které výstavbu zásadně umožňují. Stavební činnost na předmětném pozemku je tedy (byť při splnění určitých podmínek) možná.

41. Požadavky na minimální plochu pozemku pro stavbu rodinného domu ani na jeho tvar nejsou v zákoně či jiném právním předpisu explicitně stanoveny. V daném případě rovněž nebyl stavebník limitován koeficientem zastavění pozemku coby regulativem využití území. Stavebníka tak nelze omezovat v jiném smyslu než ve vztahu k naplnění obecných požadavků na stavby. Za situace, kdy jsou dodrženy platné normy, právní předpisy, regulativy dané územním plánem a není nepřípustně snížena pohoda bydlení, nelze stavebníkovi bránit, aby stavbu na svém pozemku umístil.
42. Možnost výstavby rodinného domu až k hranici sousedního pozemku pak limituje až § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nikoli § 20 odst. 4 citované vyhlášky.
43. Podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.*
44. Z napadeného rozhodnutí je zřejmé, že žalovaný posuzoval, zda dotčená stavba (tedy nejen stavba akumulční nádrže) vyhovuje požadavkům vyplývajícím z § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalovaný sice v napadeném rozhodnutí poukázal na obecné cíle územního plánování, nicméně ze správních rozhodnutí je zřejmé, že správní orgány konkrétní záměr výstavby rodinného domu neposuzovaly v procesu územního plánování, nýbrž v režimu územního řízení.
45. Ze zmíněného ustanovení vyhlášky mj. vyplývá, že u staveb umísťovaných do prostředí již existující zástavby (lhostejno zda do stabilizovaného nebo rozvojového území) musí urbanistické a architektonické řešení stavby vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu této zástavby, což v daném případě bylo dle soudu splněno. K tomu soud poznamenává, že naplnění dalších požadavků § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. žalobce nerozporoval.
46. Krajský soud nemůže přisvědčit žalobci, že účelem § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je umožnění umístění staveb rodinných domů na hranicích pozemků především a pouze tehdy, pokud k takto umístěné stavbě bude dříve či později možné i vhodné přistavět obdobnou přiléhající stavbu sousední (např. do „dvojdomek“ či dalšího řadového domu) nebo pokud se obdobné stavby v dané lokalitě už nacházejí. Řadovost zástavby je totiž pouze jednou ze složek jejího charakteru, přičemž při posuzování souladu umísťované stavby s charakterem okolní zástavby je nutné zohlednit i ostatní složky, jež tento charakter utvářejí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37). Nelze proto bez dalšího dovodit, že navrhovaná stavba neodpovídá charakteru stávající zástavby jen proto, že není stavbou řadovou.
47. Neurčitý pojem „charakter zástavby“ vykládá judikatura správních soudů tak, že může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb (citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37).

48. Ze spisového materiálu (a veřejně dostupných aplikací na internetu) je znatelné, že dotčený stavební záměr je umístován v lokalitě s vyšší hustotou zástavby. Zástavba v dané lokalitě obce sestává z části z různorodých izolovaných domů a z části z domů řadových a je bez jednotného architektonického pojetí (výrazu), resp. není charakterizována určitým typem staveb. Navrhovaná stavba nevybočuje z rezidenčního charakteru stávající zástavby a ani ji nenarušuje svou hmotnou či tvarem. Je stejně jako stávající zástavba orientována k obslužné komunikaci. Krajský soud tak ve shodě se žalovaným dospěl k závěru, že dotčený stavební záměr není v porovnání s charakterem a druhem místní zástavby jakkoli excesivní a do dané lokality, kde neexistuje jednotný urbanistickoarchitektonický koncept zástavby a v níž je typická vyšší hustota zástavby, zapadá.
49. Ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je promítnutím principu proporcionality do regulace konkrétních vztahů v území. Žalovaný proto zcela relevantně poměřoval veřejný zájem na ochraně stávajícího charakteru zástavby se zájmem na vyšší intenzitě využití území ve stávající zastavitelné ploše, což s sebou z logiky věci nese pozitivní efekt v podobě snížení potřeby vymezovat nové zastavitelné plochy. Žalovaný se také zabýval zachováním pohody bydlení. Krajský soud ve shodě s žalovaným uvádí, že v nyní řešené věci je zájem na vyšší intenzitě využití území převažující, neboť stavba neporuší celkový kontext okolní zástavby a charakter území. Současně nevyšlo najevo, že by měl stavební záměr nepřiměřeným způsobem (tj. nad míru přiměřenou poměrům) poškozovat oprávněné zájmy sousedů (k argumentaci žalobce hrozícím podmáčením a omezením v případě údržby navržené stavby viz níže). Sama skutečnost, že stavba má být realizována na společných hranicích pozemku žalobce, je pro závěr o narušení pohody bydlení žalobce nedostatečná. Nadto jak podotknul již žalovaný v napadeném rozhodnutí, navrhovaná stavba nemá ani žádná okna ve stěně, která je protilehlá stěně sousedního domu, tudíž nemůže dojít k obtěžování sousední stavby pohledem.
50. S ohledem na výše popsanou situaci je trvání žalobce na tom, aby stavba nestála na společných hranicích pozemku, neudržitelné.
51. Krajský soud tak má za to, že v posuzované věci je na místě aplikovat pro navrhovanou stavbu výjimku uvedenou v § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. z důvodu charakteru zástavby v místě. O správnosti tohoto závěru je krajský soud přesvědčen také proto, že možnost umístění stavby na dotčeném pozemku je omezená a zastavění tohoto pozemku by jinak nebylo možné. Také v tomto ohledu je třeba přisvědčit žalovanému.
52. V dané věci není sporné, že žalovaný se k posouzení věci podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyjádřil již ve zrušujícím rozhodnutí vydaném v rámci odvolacího řízení ve věci udělení výjimky z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalovaný zde vyslovil závěr, že jelikož lze na věc aplikovat § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jemuž navrhovaná stavba vyhovuje, neexistuje žádný důvod vést řízení o povolení výjimky z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z toho žalobce dovozuje porušení zásady dvojinstančnosti, neboť stavební úřad se od závěru žalovaného nemohl odchýlit ani v nyní souzené věci.
53. Odhlédne-li krajský soud od toho, že předmětem přezkumu není zrušující rozhodnutí vydané ve věci udělení výjimky z § 25 odst. 2, 5 a 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale napadené rozhodnutí, musí žalobci připomenout hierarchické uspořádání veřejné správy. Žalovaný je jako odvolací orgán povinen postupovat v jakémkoli odvolacím řízení v souladu s § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“). Podle zmíněného ustanovení správního řádu, jestliže odvolací správní orgán dojde k

závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal; v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán; proti novému rozhodnutí lze podat odvolání. Je tedy nepochybně právem, ale současně i povinností žalovaného jako odvolacího orgánu v odůvodnění svých rozhodnutí vydaných v odvolacím řízení formulovat závazné právní názory a udělovat pokyny správnímu orgánu prvního stupně. Odvolací orgán nese odpovědnost nejen za zákonnost rozhodnutí, ale rovněž za jednotnou správní praxi v obvodu své působnosti. Proto pokud i v jiném, než nyní řešeném správním řízení, vyvstala potřeba, aby se žalovaný v odvolacím řízení vyslovil k otázce aplikace § 25 odst. 6 vyhlášky v souvislosti s umístěním dotčeného stavebního záměru do území, nelze s úspěchem namítat, že tím došlo k porušení dvojinstančnosti řízení. Naopak nastala zákonem předvídaná situace.

54. Krajský soud nepřisvědčil ani žalobní námitce, že žalovaný účelově vypořádal jeho námitku týkající se porušení § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ačkoli žalovanému muselo být zřejmé, že se jedná o chybu v psaní a žalobce zamýšlel namítat porušení § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
55. Podle § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*
56. Podle § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *nástavba staveb [§ 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona] je nepřípustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.*
57. Podle § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*
58. Námitku porušení § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. žalobce zmínil na str. 4 svého odvolání, a to v souvislosti s řešením vsakování dešťových vod na pozemku dotčené stavby. V rámci dané námítky žalobce nejprve poukazoval na nedodržení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Upozorňoval na možnost podmáčení svého pozemku a absenci zasakovací zkoušky a geologického průzkumu. Dále namítal, že řešení zasakování a odvodu dešťových vod má své místo již v územním řízení a nikoli až v řízení stavebním, jak nesprávně posoudil stavební úřad. V tomto kontextu následně zmínil „*ničím nepodložené a nesprávné posouzení stavebním úřadem naší výše uvedené důvodné námítky týkající se prokazatelného nesplnění požadavku dle ust. § 23 odst. 3 Vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území.*“ Tuto námitku stavební úřad podle žalobce nesprávně zamítl a odůvodnil na str. 12 prvostupňového rozhodnutí nesprávnými údaji a nepodloženým výpočtem. Na str. 5 odvolání žalobce zdůvodňuje, proč není poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku v případě dotčené stavby (samostatně stojícího rodinného domu) nejméně 0,4. A podle žalobce „*tedy požadavek ust. § 23 odst. 3 Vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území zde prokazatelně splněn není.*“ Následně žalobce opakovaně vyjádřil nesouhlas s alibistickým řešením dané věci až do stavebního řízení.

59. S ohledem na výše uvedené tak z kontextu odvolací námitky nemohlo být žalovanému zřejmé, že žalobce namítá porušení § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nadto se dané ustanovení vztahuje k dělení příp. ke zcelování pozemků, což nebylo předmětem nyní řešeného územního řízení o povolení umístění stavby.
60. K souladu stavebního záměru s § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se žalovaný v napadeném rozhodnutí dostatečně vyjádřil. Žalovaný zjistil, že požadovaný poměr části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře je dostačující.
61. Pokud se žalovaný vyjádřil i k nedůvodnosti, resp. nepřítapnosti námitky týkající se porušení § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nelze jeho postup označit za účelový způsobující nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.
62. Krajský soud nepřehlédl, že žalobce žalovanému vytýká, že měl zohlednit jeho zřejmou chybu v psaní (záměnu § 20 odst. 3 za § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), avšak v předposledním odstavci na str. 5 podané žaloby opětovně namítá, že stavební záměr není v souladu s § 20 odst. 4 a § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud i v tomto případě měl žalobce na mysli spíše porušení § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., pak k tomu krajský soud odkazuje na úvahy uvedené shora.
63. Krajský soud neshledal důvodnou ani argumentaci žalobce, že bude v souvislosti s údržbou navrhované stavby nepřítapně dotčen na svých právech. Námitka žalobce, že nebude moci svůj pozemek volně využívat tak, jako doposud, je zcela hypotetická. Žalobce své tvrzené omezení dává do souvislosti se skutečností, že mu dotčená stavba např. znemožní na zahradě sázet stromy nebo zřizovat skleníky, aby nezamezil potřebě souseda udržovat dotčenou stavbu. Žalobce však nezmiňuje žádnou stávající konkrétní činnost, kterou na zahradě provádí, resp. v dohledné době hodlá provádět, v níž by byl existencí stavby reálně omezen. Rovněž ze spisového materiálu neplyne, že by pozemek žalobce nebyl ve výjimečném případě krátkodobě využitelný pro účely provádění nutných oprav dotčené stavby. Krajský soud nepopírá, že je otázkou času, kdy žalobce v budoucnu bude muset strpět vstup souseda na zahradu za účelem opravy dotčené stavby. Tím však nejsou dotčena práva žalobce podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, pokud by se domníval, že ho soused omezuje na jeho vlastnickém právu nad únosnou míru nebo že mu soused způsobil svou činností škodu (viz § 1021 a § 1022 občanského zákoníku). Stavebník navíc zvolil, resp. musel zvolit takové řešení, že ve zdi na hranici pozemku nejsou umístěny žádné stavební otvory, čímž snížil potřebu oprav, údržby.
64. K tomu žalovaný správně uvedl, že pokud se navrhovaná stavba rodinného domu bude nacházet na hranici pozemku žalobce a stavebního pozemku, je právo vlastníka stavby provádět údržbu i s využitím sousedního pozemku upraveno přímo zákonem (občanským zákoníkem). Pokud žalobce zpochybňuje dané řešení, které přitom vychází přímo ze zákona, pak se svými námitkami nemůže být úspěšný.
65. Krajský soud si je vědom toho, že umístění stavby přímo na hranici pozemku může žalobce jako vlastník sousedního pozemku a domu, vnímat jako zásah do svých práv. Tento zásah však nelze vnímat jako nepřiměřeně intenzivní, neboť vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení vždy z povahy věci přináší určité narušení soukromí. Žalobce může stavbu vnímat jako zhoršení svého komfortu, což však samo o sobě nemůže vést k závěru o nepřítapnosti stavby. Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou

obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastních okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě. V posuzované věci umístovaná stavba představuje další dům v lokalitě určené k bydlení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019-32). Neexistuje žádné subjektivní právo na to, aby poměry v území, v nichž se nachází nemovitá věc určité osoby, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, neboť stavební aktivity v urbanizovaných oblastech jsou přirozenou součástí vývoje společnosti (viz rozsudky ze dne 28. 6. 2018, č. j. 10 As 143/2016-121, nebo ze dne 13. 9. 2018, č. j. 5 As 53/2017-71).

66. Žalobce dále namítal, že v daném územním řízení mělo být vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona.
67. Institut závazného stanoviska orgánu územního plánování vydávaného dle § 96b stavebního zákona (ve vztahu k posouzení souladu záměrů s územně plánovací dokumentací) byl zakotven s účinností od 1. 1. 2018 na základě zákona č. 225/2017 Sb. Podle čl. II bodu 10 zákona č. 225/2017 Sb. se dokončí pravomocně neskončená řízení podle dosavadních předpisů.
68. Žalobce vychází z předpokladu, že stavebník podal novou žádost o vydání územního rozhodnutí tím, že dne 7. 10. 2020 předložil stavebnímu úřadu projektovou dokumentaci, kterou označil za „novou.“ Podle žalobce stavebník zásadně změnil umístění stavby a také její dispoziční řešení. Podle žalovaného se jednalo o pouze o aktualizaci projektové dokumentace.
69. Krajský soud k tomu podotýká, že ve spisovém materiálu není založena původní projektová dokumentace v takovém rozsahu, aby ji mohl porovnat se stávající projektovou dokumentací. Nicméně na základě porovnání zrušeného územního rozhodnutí ze dne 6. 6. 2018, č. j. MěÚ H/1232/2018, s územním rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 10. 1. 2022, č. j. MěÚ H/2254/2011, jejichž součástí je grafická příloha – katastrální mapa se zakreslením umístění stavby, vyplývá, že nedošlo k zásadní změně v předmětu správního řízení, jak nedůvodně namítá žalobce. Stavba je jak ve zrušeném územním rozhodnutí ze dne 6. 6. 2018, tak v územním rozhodnutí ze dne 10. 1. 2022 popsána mj. jako rodinný dům, přízemní, nepodsklepený s podkrovím a sedlovou střechou s hřebenem v totožné výšce. Stavba se neliší ani co dispozičního řešení, vytápění, úrovně podlahy, řešení přípojek, zpevněné plochy, akumulární nádrže dešťových vod. Ze spisového materiálu je současně zřejmé, že žalobce projektovou dokumentaci upravil s ohledem na procesní vývoj v územním řízení a uvedl ji do souladu s požadavky stavebního úřadu (zejm. upravil odstupovou vzdálenost stavby od okraje vozovky, která byla původně 2,5 m tak, aby vzdálenost od okraje vozovky byla 3 m, což stanoví § 25 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). S ohledem na uvedené nelze přisvědčit žalobci, že na podání stavebníka ze dne 25. 9. 2020 označené jako „*Průvodní sdělení k nové projektové dokumentaci*“, jehož přílohou byla aktualizovaná (dopracovaná) projektová dokumentace, je třeba nahlížet jako na novou žádost o vydání územního rozhodnutí. Řízení o žádosti tak bylo zahájeno dne 22. 12. 2016, tj. před nabytím účinnosti zákona č. 225/2017 Sb. Na danou věc je proto třeba aplikovat stavební zákon ve znění účinném do 31. 12. 2017. Stavebník tedy neměl povinnost předložit závazné stanovisko orgánu územního plánování vydávané dle § 96b stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018.

70. Žalobce také namítal, že již v územním řízení měl být předložen geologický a hydrogeologický průzkum a řešení vsakovacího zařízení, jelikož hrozí masivní podmáčení jeho pozemku.
71. K tomu soud konstatuje následující. V územním řízení bylo navrženo řešení svedení dešťových vod do akumulační nádrže s přepadem do vsaku a současně bylo vydáno kladné stanovisko příslušného vodoprávního úřadu se stavebním záměrem. Tedy požadavky stanovené pro posuzování záměrů v územním řízení byly splněny. Podmínka stavebního úřadu, dle níž má být až ve stavebním řízení předložen další stupeň projektové dokumentace s technickým řešením vsakovacího zařízení, a to na základě výsledků geologického a hydrogeologického průzkumu, byla formulována s cílem reflektovat námitku žalovaného ohledně hrozby masivního podmáčení jeho pozemku. Takový postup, který aprobovalo napadené rozhodnutí, nezpůsobuje jeho nezákonnost, a nezasahuje negativně do právní sféry žalobce. Podstatné je, že se jedná o podmínku technického charakteru, jejíž řešení přísluší až projektové dokumentaci předkládané pro potřebu stavebního řízení ve smyslu § 92 odst. 1 stavebního zákona, jak správně vyhodnotil žalovaný. Žalobce bude mít možnost proti technickému řešení vsakovacího zařízení (případně rovněž proti geologickému a hydrologickému průzkumu) uplatňovat námitky ve stavebním řízení.
72. Dále žalobce namítal rozpor dotčeného stavebního záměru s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
73. Podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*
74. Žalobce brojí proti názoru žalovaného, že § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. upravuje vzájemné odstupy staveb, nikoli odstupy staveb od hranice pozemku a že věc budoucí údržby povolované stavby se proto údajně ani nemusela jakkoli řešit.
75. Krajský soud uvádí, že již jen na základě gramatického (jazykového) výkladu citovaného ustanovení se lze ztotožnit se závěry žalovaného, že požadavky uvedené v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se týkají vzdálenosti mezi jednotlivými stavbami, nikoli vzdálenosti stavby od sousedního pozemku. Tento závěr lze dovodit i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013-40, z něhož jasně vyplývá, že smyslem předmětného ustanovení je regulovat odstupové vzdálenosti staveb. Navíc pokud by byl přijat závěr žalobce, došlo by tím rovněž k popření zvláštní úpravy stanovené v § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
76. Ani tato žalobní námitka není důvodná.

V. Závěr a náklady řízení

77. Krajský soud na základě všech výše uvedených skutečností a úvah neshledal žalobu důvodnou, proto ji postupem podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
78. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., dle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl.

Žalobce před soudem neuspěl (soud žalobu zamítl jako nedůvodnou), proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, však žádné náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, a proto mu je nelze přiznat (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS).

79. Vzhledem k tomu, že osobám zúčastněným na řízení nevznikly žádné náklady v souvislosti s plněním povinnosti, kterou by jim uložil soud (§ 60 odst. 5 s. ř. s.), nemají na náhradu nákladů řízení právo.

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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 27. 6. 2024

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu