



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobci: a) Mgr. J. M.
b) M. M.

oba zastoupeni advokátem JUDr. Pavlem Holubem
sídlem Kopečná 940/14, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**
sídlem Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno

za účasti: 1. EG.D, s.r.o.
sídlem Lidická 1873/36, Brno
2. CETIN a.s..
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 2. 2025, č. j. JMK 22490/2025

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Účastníci řízení ani osoby na řízení zúčastněné nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobci jako stavebníci podali dne 13. 11. 2022 žádost o vydání společného stavebního povolení ve společném územním a stavebním řízení pro stavbu označenou jako „Novostavba rodinného domu, přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace), rozvod el. energie a dešťových vod, sluneční kolektory, zpevněné plochy a oplocení“. Stavební úřad po provedeném společném řízení vydal pod č. j. MU/1435/2023-BULA dne 2. 3. 2023 rozhodnutí, kterým stavební záměr schválil. Krajský úřad Jihomoravského kraje ho však na základě odvolání města Strážnice zrušil rozhodnutím č. j. JMK 6910/2024 dne 2. 3. 2025 a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. V průběhu odvolacího řízení totiž nadřízený orgán územního plánování vydal k záměru nesouhlasné závazné stanovisko. Záměr rodinného domu žalobců se podle něj vymyká charakteru zástavby v dané lokalitě svou plochou střechou.
2. Následné společné územní a stavební řízení ukončil stavební úřad vydáním rozhodnutí č. j. MU/1893/2024-BULA, kterým zamítl žádost o vydání společného povolení na stavbu. Odvolání žalobců proti citovanému rozhodnutí zamítl žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví (dále též „odvolací rozhodnutí“ nebo „napadené rozhodnutí“). Proti němu brojí žalobci u Krajského soudu v Brně žalobou podanou dne 8. 4. 2025.

II. Argumentace žalobců

3. Žalobci navrhuji napadené rozhodnutí zrušit, neboť považují za nezákonné závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí a územního plánování, ze dne 6. 9. 2023, jímž byl změněn výrok původního souhlasného závazného stanoviska Městského úřadu Veselí nad Moravou, odbor životního prostředí a územního plánování, ze dne 29. 3. 2022.
4. Nesouhlasné stanovisko krajského úřadu bylo pro žalobce neočekávané a velmi překvapivé. Původně kladnému závaznému stanovisku Městského úřadu Veselí nad Moravou, odboru životního prostředí a územního plánování, totiž předcházelo rovněž kladné sdělení téhož úřadu ze dne 29. 1. 2020 pod č. j. MVNM/13446/2022, prostřednictvím kterého byli žalobci informováni, že jejich záměr tak, jak byl předložen, odpovídá všem v tomto sdělení popsaným regulativům. Na základě tohoto sdělení započali žalobci s přípravou projektové dokumentace. Odůvodnění zamítavého stanoviska dle žalobců nevyhovuje principům dobré správy ani požadavkům komplexnosti, přesvědčivosti a přezkoumatelnosti. Takové stanovisko navíc musí obsahovat konkrétní zdůvodněné závěry, zvláště v situaci, kdy je měněno původní souhlasné stanovisko. Dále by závazné stanovisko mělo obsahovat i úvahu, které řešení je z hlediska chráněných zájmů vhodnější, resp. výhodnější a mělo by obsahovat také srovnání s řešeními jinými. Nic z výše uvedeného však dané závazné stanovisko dle žalobců neobsahuje, jeho odůvodnění je navíc velmi kusé a závěr je pouhým převzetím argumentace města Strážnice, jež nemá žádný podklad v doložených listinách, které jsou součástí spisového materiálu.
5. Z výše uvedených důvodů se čtenář zamítavého závazného stanoviska nedozví, z jakého důvodu je záměr žalobců v rozporu s územním plánem Strážnice. Hodnocení týkající se nesouladu záměru s podmínkami prostorového uspořádání a prostorové kompozice sídla a s kontextem okolní zástavby, již dle mínění žalobců nepatří do hodnocení souladu záměru s územně plánovací dokumentací, ale do hodnocení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování.

6. Zároveň žalobci nesouhlasí ani se závěrem, že zástavba ulice není různorodá, fotodokumentace dané lokality tuto různorodost dokazuje (v ulici se nachází i pro danou lokalitu atypický „kanadský srub“). Návrh žalobců tedy dle jejich názoru nijak nevybočuje z architektonického a urbanistického charakteru dané lokality, a tedy nijak nenarušuje celkový charakter současné zástavby v lokalitě. V tomto se žalobci shodnou s pohledem Městského úřadu Veselí nad Moravou, odbor životního prostředí a územního plánování, který ve svém sdělení ze dne 29. 1. 2023, č. j. MVNM/2827/2023, mj. uvedl, že zástavba v dané lokalitě je různorodého charakteru a při pohledu z ulice se dominantně uplatní sevřená zástavba s plochými střechami blíže osy komunikace.
7. Město Strážnice ve svém odvolání proti kladnému závaznému stanovisku Městského úřadu Veselí nad Moravou, odboru životního prostředí a územního plánování, pod č. j. MVNM/13446/2022, ze dne 29. 3. 2022 odkázalo na usnesení rady města ze dne 14. 5. 2001, jímž byly schváleny podmínky pro provedení stavby v tehdy vznikající lokalitě D. Tyto podmínky údajně zahrnovaly stanovený způsob zastřešení a stavební úřad je měl údajně stavebníkům sdělit, což se však nestalo. Město Strážnice v průběhu řízení nijak žalobcům nedoložilo existenci těchto podmínek. Podle informací žalobců zmiňované usnesení rady neexistuje a nikdy neexistovalo. O existenci podmínek se žalobci dozvěděli až z odvolání města Strážnice. Jedinou informací ze strany stavebního úřadu stran podmínek výstavby byla e-mailová zpráva referentky stavebního úřadu ze dne 18. 10. 2019, v níž vymezuje tyto podmínky, které však sama označuje za „neoficiální“:
 - Rodinný domek s možností půdní vestavby, max. výška hřebene 8 m nad niveletou vozovky
 - Stavební čára rovnoběžná s osou komunikace a ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku
 - Dodržení odstupové vzdálenosti dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
 - Hřeben rovnoběžný se stavební čarou
 - Rodinný dům včetně garáže nebo parkovacího stání na vlastním pozemku
8. Ve snaze předejít případným nejasnostem a pochybnostem stran souladu záměru s územním plánem se žalobci na podnět referenta stavebního úřadu ve Strážnici obrátili na Městský úřad Veselí nad Moravou, odbor životního prostředí a územního plánování s žádostí o vydání předběžného stanoviska ke stavebnímu záměru žalobců (ve formě studie). Sdělením ze dne 29. 1. 2020 Městský úřad Veselí nad Moravou, odbor životního prostředí a územního plánování informoval žalobce, že záměr tak, jak byl předložen „*odpovídá všem v tomto sdělení blíže popsáním regulativům*“. S ohledem na tyto informace započali žalobci s přípravou projektové dokumentace.
9. Dále žalobci upozorňují, že souhlas s vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení vydala formou závazného stanoviska i Správa CHKO Bílé Karpaty, přičemž mj. posuzovala i rozmístění a urbanistickou skladbu sídlišť, architektonické stavby a místní zástavbu lidového rázu a dospěla k závěru, že u výše popsaného záměru v dané lokalitě je možno vyloučit nepříznivý vliv na stav předmětu ochrany CHKO Bílé Karpaty.
10. Žalobci konstatují, že závazné stanovisko č. j. JMK 132509/2023 ze dne 6. 9. 2023 je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

III. Argumentace žalovaného

11. Žalovaný navrhuje podanou žalobu zamítnout. Negativní závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování, považuje za zákonné. Vydání rozhodnutí v odvolacím řízení předcházelo podnět k provedení přezkumného řízení daného negativního závazného stanoviska ze strany žalobců. Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém sdělení ze dne 21. 3. 2024 uvedlo, že neshledalo důvod k zahájení přezkumného řízení.

IV. Řízení před krajským soudem

12. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za podmínek § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), neboť žádná ze stran jednání nepožadovala.

V. Posouzení věci krajským soudem

13. Žaloba **není důvodná.**

Právní úprava a judikatura

14. Podle § 330 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), *se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů.*
15. Podle § 19 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 je úkolem územního plánování zejména *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. [písm. d) citovaného ustanovení], a dále stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [písm. e) citovaného ustanovení].*
16. Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 *v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.*
17. Podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, *jestliže 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. Předchozí odst. 6 téhož ustanovení říká, že jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.*
18. I Nejvyšší správní soud potvrzuje, že je-li v odvolání proti rozhodnutí zpochybněn obsah závazného stanoviska, odvolací správní orgán si musí vyžádat potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Pokud sám takovou námitku posoudí, zatíží řízení závažnou procesní vadou (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 10. 2010, č. j. 7 As 46/2010-54).

19. Podle § 76 odst. 1, písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále též „s. ř. s.“), *zruší soud napadené rozhodnutí pro vady řízení bez jednání rozsudkem pro nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí*
20. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že souhlasné i nesouhlasné závazné stanovisko podle § 149 správního řádu musí být přezkoumatelné; toho lze dosáhnout pouze tehdy, budou-li z něj zjevné důvody, na jejichž základě jej správní orgán vydal. V případě souhlasného i nesouhlasného závazného stanoviska podle § 149 správního řádu je tedy nutné přiměřeně použít ustanovení o obsahu, formě a náležitostech rozhodnutí správního orgánu ve smyslu § 67 a § 68 správního řádu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2020, č. j. 10 As 275/2018-102).
21. K požadavkům na řádné odůvodnění správního rozhodnutí Nejvyšší správní soud pravidelně uvádí: *Neznamená to ovšem, že by odvolací správní orgán byl povinen ke každé odvolací námitce podrobně odůvodnit své stanovisko a vypořádat každý dílčí argument odvolatele. Námitky (odvolací i námitky uplatněné v řízení před správním orgánem I. stupně) lze vypořádat i tak, že správní orgán prezentuje v odůvodnění právní názor odlišný od názoru účastníka řízení, pakliže zdůvodnění tohoto názoru poskytuje dostatečnou oporu výroku rozhodnutí. Tím jsou minimálně implicitně vypořádány i námitky účastníka, absence odpovědi na jednotlivé argumenty účastníka v odůvodnění rozhodnutí bez dalšího nepůsobuje nepřezkoumatelnost rozhodnutí. Podstatné je, aby se správní orgán vypořádal se všemi základními námitkami* (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 5. 2015, č. j. 6 As 152/2014-78).

Skutková zjištění

22. Žalobci jako stavebníci podali dne 13. 11. 2022 žádost o vydání společného stavebního povolení ve společném územním a stavebním řízení pro stavbu označenou jako „*Novostavba rodinného domu, přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace), rozvod el. energie a dešťových vod, sluneční kolektory, zpevněné plochy a oplocení*“ na pozemcích parcelní číslo XA (ostatní plocha), XB (ostatní plocha), XC (orná půda), XD (orná půda), XE (orná půda), XF (orná půda), XG (orná půda), XH (orná půda), XI (orná půda), vše v k. ú. X.
23. Stavební úřad po provedeném společném řízení vydal pod č. j. MU/1435/2023-BULA ze dne 2. 3. 2023 rozhodnutí, kterým záměr schválil. Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo i závazné stanovisko dotčeného orgánu, Městského úřadu Veselí nad Moravou, odboru životního prostředí a územního plánování, pod č. j. MVNM/13446/2022, ze dne 29. 3. 2022, ve kterém bylo konstatováno, že *záměr je přípustný*.
24. Proti tomuto rozhodnutí podalo odvolání město Strážnice, jako jeden z účastníků řízení. Své odvolání zdůvodnilo město zejména rozporem záměru s územním plánem města Strážnice a vyjádřilo nesouhlas s kladným závazným stanoviskem Městského úřadu Veselí nad Moravou, odboru životního prostředí a územního plánování, ze dne 29. 3. 2022. Městský úřad Veselí nad Moravou se údajně nedostatečně zabýval souladem posuzovaného záměru s platnou územně plánovací dokumentací, zejména pak tím, že navrhovaná stavba svým plochým zastřešením narušuje urbanistický a architektonický ráz současné zástavby v lokalitě D. V tomto svém tvrzení se město Strážnice odvolávalo zejména na zásadu proporcionality vůči občanům města, kteří v minulosti respektovali usnesení Rady města Strážnice ze dne 14. 5. 2001, v němž byly

schváleny podmínky pro provedení výstavby v tehdy vznikající lokalitě D. Tyto podmínky byly dle tvrzení města stavebníkovi sděleny.

25. Vzhledem k tomu, že odvolání směřovalo proti obsahu závazného stanoviska, tak Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako odvolací orgán, požádal oddělení územního plánování téhož odboru o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Městského úřadu Veselí nad Moravou jako dotčeného orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 správního řádu. Oddělení územního plánování krajského úřadu změnilo svým závazným stanoviskem ze dne 6. 9. 2023, č. j. JMK 132509/2023, výrok napadeného závazného stanoviska tak, že *záměr je nepřípustný*. Svůj závěr odůvodnil krajský úřad tím, že zástavba ulice D. je tvořena řadovou zástavbou s plochými střechami na severní straně ulice a volně stojícími rodinnými domy se šikmým zastřešením, kdy převládají sedlové střechy, na protější jižní straně ulice. Jelikož žalobci hodlali umístit svůj rodinný dům s plochou střechou do zástavby na jižní straně ulice, nebyl podle krajského úřadu jejich záměr v souladu s okolní zástavbou.
26. Z těchto důvodů odvolací orgán prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu rozhodnutím ze dne 15. 1. 2024 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu projednání.
27. Dne 20. 3. 2024 vydal stavební úřad rozhodnutí č. j. MU/1893/2024-BULA, kterým zamítl žádost o vydání společného stavebního povolení, přičemž v souladu s § 149 odst. 6 správního řádu odkázal na výše zmíněné nesouhlasné závazné stanovisko krajského úřadu.
28. Proti tomuto rozhodnutí podali žalobci dne 4. 4. 2024 odvolání, v němž uvedli, že o požadavku města Strážnice na určitý typ zastřešení pro stavby v dané lokalitě nebyli nijak informováni, a to i přes četnou komunikaci se stavebním úřadem ještě před zahájením přípravy projektové dokumentace ke stavbě. Dále upozornili, že *územní plán města Strážnice neobsahuje prvky regulačního plánu a v evidenci územně plánovací činnosti není v dané lokalitě zapsána územní studie stanovující podrobné regulativy*. K předmětnému závaznému stanovisku uvedli, že neobsahuje důvody, pro které je záměr v rozporu s územním plánem města Strážnice.
29. Žalovaný Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako odvolací orgán, požádal Ministerstvo pro místní rozvoj jako nadřízený orgán územního plánování, aby posoudilo zákonnost závazného stanoviska krajského úřadu napadeného odvoláním. Přípisem ze dne 21. 3. 2024 (na č. 1. 6 odvolacího spisu) ministerstvo sdělilo, že pro zahájení přezkumného řízení neshledalo důvody a s náhledem krajského úřadu na věc se ztotožnilo. Rozhodnutím označeným v záhlaví pak žalovaný odvolání žalobců zamítl a napadené rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

Právní posouzení

30. Žalobci namítali, že nesouhlasné závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako dotčeného orgánu územního plánování, je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. K tomu krajský soud nejprve podotýká, že s institutem nepřezkoumatelnosti je třeba zacházet obezřetně a vyhradit jeho užití pouze těm případům, kdy vady odůvodnění reálně brání soudu v tom, aby napadené rozhodnutí přezkoumal (ve vztahu k soudním rozhodnutím srov. k nedostatku důvodů usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2017, č. j. 2 As 196/2016-123, č. 3668/2018 Sb. NSS, body 29-30).

31. V nynější věci by ale odůvodnění napadeného závazného stanoviska dostalo i poměrně přísným standardům. Je z něj jasné patrné, s jakým regulativem územního plánu se záměr žalobců dostává do rozporu. Územní plán města Strážnice stanovuje v bodu 6.2 pro plochu BI, v níž hodlají žalobci svůj záměr umístit, následující podmínku prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: *prostorové uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru stávající zástavby* (citována v závazném stanovisku krajského úřadu na str. 5 nahoře). Tento regulativ konkretizuje jeden z obecných cílů územního plánování vymezený v § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona z roku 2006.
32. Krajský úřad charakteristiky stávající zástavby dostatečně určitě popsal a vysvětlil, proč do ní záměr rodinného domů s plochou střechou nezapadá. Postačí ocitovat klíčovou pasáž ze str. 5 závazného stanoviska, kde je podstata věci naprosto přesně a srozumitelně vysvětlena (zdůraznění doplněno): *Charakter zástavby je určen jak způsobem zástavby, tak i typem zastřešení. Záměrem je umístění volně stojícího dvoupodlažního objektu s plochou střechou, je situován jako doplnění zástavby jižní strany ulice D. Ulice D. je v současné stavbě téměř celá obestavěná. Zástavba ulice není různorodá, jak uvádí v závazném stanovisku městský úřad, ale je tvořena řadovou zástavbou s plochými střechami na severní straně ulice a volně stojícími rodinnými domy se šikmým zastřešením, kdy převládají sedlové střechy, na protější jižní straně ulice. Právě způsob zastřešení je sjednocujícím prvkem určující charakter zástavby tohoto bloku, do kterého je záměr umísťován. Je zřejmé, že způsob zastřešení byl pro tuto zástavbu cíleně požadován. Na tuto skutečnost upozorňuje město Strážnice ve svém odvolání, když žádá dodržování podmínek pro budoucí charakter zástavby stanovených v době před zahájením výstavby v lokalitě. Zároveň město žádá zachování podobného přístupu k dodržování podmínek při výstavbě vůči všem stavebníkům. Z tohoto hlediska je zřejmé, že zastřešení plochou střechou není v souladu s okolní zástavbou. ... Záměr není dle krajského úřadu v souladu s cíli a úkoly územního plánování a v území je nepřijatelný.*
33. Není ani pravda, že by se krajský úřad nevyrovnal s důvody, na kterých bylo založeno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Veselí nad Moravou. Na str. 6 svého závazného stanoviska k tomu krajský úřad jasné uvedl (zdůraznění doplněno): *Posuzovaný záměr je součástí stavebního bloku jižně od ulice D., který je skoro celý zastavěn. Zástavba tohoto bloku je tvořena volně stojícími rodinnými domy se šikmým zastřešením, kdy převládají sedlové střechy. Způsob zastřešení je sjednocujícím prvkem určujícím charakter zástavby tohoto bloku. Z hlediska místních podmínek je umístění záměru rodinného domu o 2 NP a s plochou střechou v rozporu s charakterem okolní zástavby. Realizaci záměru by došlo k narušení celkového charakteru současné zástavby v lokalitě.*
34. Je zjevné, že tu vůbec nejde o to, že by snad krajský úřad jako dotčený orgán územního plánování své myšlenky nějak nejasně vyjádřil nebo nesdělil důvody, které ho vedly k nesouhlasnému závaznému stanovisku. Ve skutečnosti tu jde o názorový střet – žalobcům více vyhovoval názor městského úřadu, který na celou zástavbu po obou stranách ulice D. hleděl jako na jeden celek, jehož stavební charakter nevykazuje žádné jednotné rysy, neboť v něm lze nalézt domy s různými typy střech. Krajský úřad naproti tomu zástavbu rozdělil do dvou samostatných bloků nacházejících se na protějších stranách ulice, z nichž každý má svůj vlastní specifický charakter. Krajský soud se jednoznačně přiklání k náhledu krajského úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj. Přístup Městského úřadu Veselí nad Moravou naopak považuje soud za chybný.

35. Okřídlené rčení praví, že jeden obrázek vydá za tisíc slov. Krajský soud proto pro názornost připojuje fotografii ulice D. ve Strážnici, v úseku mezi křižovatkami s ulicemi Polní a Jiráskova, pořízenou ze serveru Mapy.com (na tento zdroj odkazuje ve správním spise i Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém sdělení, proč neshledalo důvody k zahájení přezkumného řízení). Ačkoliv je fotografie jen ilustrativní, je z ní jasné patrné, že zástavba na každé straně ulice D. má zcela odlišný charakter. Na severní straně (na fotografii vlevo) se nachází souvislá řada rodinných domů s plochými střechami umístěná v bezprostřední blízkosti chodníku. Jižní straně (na fotografii vpravo) naproti tomu vévodí samostatně stojící rodinné domy s větším odstupem od ulice a – co je nejdůležitější – výhradně jen se šikmými střechami, byť různého typu (převážně polovalbovými s vikýři). Tzv. kanadský srub, na který žalobci poukazují, se nachází až „za rohem“ na ulici Polní. Ani on ale z charakteru této zástavby tvarem své střechy nevybočuje, neboť jde opět o střechu šikmou (v tomto případě sedlovou s vikýři).



36. Je vcelku nepodstatné, zda tato struktura zástavby vznikla cíleně pod vlivem usnesení Rady města Strážnice z roku 2001, nebo živelně. Důležité je, že vykazuje jasně patrný systém a že její podoba je stabilizovaná a takřka úplně dokončená. Charakter stávající zástavby v ulici D. již tedy lze považovat za daný. Žalobci chtějí svůj rodinný dům umístit na jednu z posledních volných parcel na jižní straně ulice (viz další fotografie, obdobná je připojena k závaznému stanovisku krajského úřadu). Krajský soud považuje za naprosto zjevné, že dům s plochou střechou by v této zástavbě (na jižní straně ulice) působil neorganicky, takřkajíc jako „pěst na oko“. Výstavba v této lokalitě není zřejmě z hlediska krajinného rázu nijak cenná, proto neměla k záměru žádné výhrady Správa CHKO Bílé Karpaty. To ale nic nemění na tom, že z charakteru stávající zástavby záměr žalobců nejenže nevychází, ale přímo by jej narušoval. A tím se dostává do rozporu jak s obecnými cíli územního plánování, tak i s konkrétními požadavky územního plánu.



37. Zbývá vypořádat námitku žalobců, že o podmínkách pro výstavbu v dané lokalitě nemohli vědět. Na základě předběžného dobrozdání Městského úřadu Veselí nad Moravou, že záměr lze do území umístit, tak vynaložili zcela zbytečně peníze na projekt domu s plochou střechou, jenž byl nakonec vyhodnocen jako nepřípustný.
38. V první řadě je nutno říct, že posouzením věci tato námitka nemůže otrást. Správní orgán se zkrátka může mýlit. A systém opravných prostředků, včetně odvolání, je tu právě proto, aby bylo možno takové chyby napravit. Žalobci si v obecné rovině museli být vědomi toho, že pokud některý z účastníků společného řízení podá odvolání, může se ještě závazné stanovisko dotčeného orgánu k souladu jejich záměru s územním plánem v důsledku zásahu nadřízeného orgánu změnit.
39. Navíc ale žalobci nemají pravdu ani v tom, že by pro ně byl závěr o rozporu jejich záměru s územním plánem bleskem z čistého nebe. Sami totiž ve své žalobě citují e-mail referentky stavebního úřadu ze dne 18. 10. 2019, kde se mezi zastavovacími podmínkami zmiňuje možnost půdní vestavby (což u ploché střechy nepřipadá v úvahu) a hřeben rovnoběžný se stavební čarou (což je opět prvek typický pro střechy šikmé). A za druhé, ze spisové dokumentace vyplývá, že 4. 5. 2022 (tedy ještě v průběhu prvního prvostupňového řízení před stavebním úřadem) se město Strážnice vyjádřilo k projektové dokumentaci záměru. Ve svém vyjádření, č. j. MU/3154/2022-HEL, zopakovalo výše uvedené zastavovací podmínky a jasně uvedlo, že projektová dokumentace tak, jak byla předložena, *není v souladu s urbanistickým a architektonickým vzhledem a je taktéž zřejmé, že nebude dodržen charakter zástavby v lokalitě*. Žalobcům se tedy dostalo přinejmenším dvojího varování. Přesto se rozhodli spolehnout se na předběžné vyjádření Městského úřadu Veselí nad Moravou a setrvat na projektu domu s plochou střechou. Museli si být vědomi toho, jaké riziko tím podstupují.

VI. Náklady řízení

40. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud 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 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 by jinak – jakožto úspěšnému účastníkovi řízení – právo na náhradu nákladů řízení příslušelo,

s ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu mu je však nelze přiznat, neboť nepřesahují rámec jeho běžné úřední činnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014 - 47, č. 3228/2015 Sb. NSS).

41. O nákladech osob zúčastněných na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů řízení jen ve dvou případech: 1. pokud bránila své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou, přičemž žalobce nebyl před soudem úspěšný, 2. pokud jí nějaké náklady vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Ani jedna z těchto dvou podmínek nebyla v nynějším řízení splněna, proto osobám zúčastněným právo na náhradu nákladů řízení nevzniklo.

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 5. 3. 2026

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu