



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D., a Mgr. Filipa Skřivana v právní věci

navrhovatel: **Ing. T. P.**  
bytem X  
zastoupen Mgr. Pavlem Černým, advokátem  
Frank Bold advokáti, s.r.o., sídlem Údolní 33, Brno

proti  
odpůrci: **obec Lelekovice**  
sídlem Hlavní 7, Lelekovice  
zastoupen Mgr. Robinem Mlynářem, advokátem  
sídlem Teplého 2786, Pardubice

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy - Územního plánu - vydaného usnesením Zastupitelstva obce Lelekovice ze dne 24.4.2017, č. 17/4, v části, která vymezuje zastavěné území obce Lelekovice ve vztahu k pozemku parc. č. X k.ú. X,

**takto:**

- I. Opatření obecné povahy - Územní plán - vydané usnesením Zastupitelstva obce Lelekovice ze dne 24.4.2017, č. 17/4, se v části vymezující zastavěné území obce Lelekovice ve vztahu k pozemku parc. č. X k.ú. X ruší ke dni 11.5.2017.
- II. Odpůrce **j e p o v i n e n** zaplatit navrhovateli náhradu nákladů řízení ve výši 34 684 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Pavla Černého.
- III. Odpůrce **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Vymezení věci

1. Navrhovatel podal žalobu, v níž brojil proti rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 20.1.2021, č.j. JMK 8439/2021, sp. zn. S - JMK 50814/2020 OÚPSŘ, a spolu se žalobou navrhl zrušení opatření obecné povahy - Územního plánu - vydaného usnesením Zastupitelstva obce Lelekovice ze dne 24.4.2017, č. 17/4, v části vymezující plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN na pozemcích parc. č. XA, X, XB a XC k.ú. X a v části, která vymezuje zastavěné území obce Lelekovice ve vztahu k pozemkům parc. č. X, XB a XC k.ú. X.
2. Zdejší soud podle § 39 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen s.ř.s., vyloučil usnesením ze dne 15.3.2021 návrh na zrušení části Územního plánu obce Lelekovice, k samostatnému projednání.
3. Rozsudkem ze dne 24.6.2021, č.j. 67 A 4/2021-100, zdejší soud návrh v části, v níž se navrhovatel domáhal zrušení opatření obecné povahy ve vztahu k pozemkům parc. č. XB a XC k.ú. X, odmítl (výrok I), návrh v části, v níž se navrhovatel domáhal zrušení části opatření obecné povahy, která vymezuje zastavěné území obce Lelekovice ve vztahu k pozemku parc. č. X k.ú. X, zamítl (výrok II), opatření obecné povahy v části vymezující plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN na pozemcích parc. č. XA a X k.ú. X zrušil ke dni 11.5.2017 (výrok III) a odpůrci ani navrhovateli nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV).
4. Nejvyšší správní soud („NSS“) však rozsudkem ze dne 22.3.2023, č.j. 2 As 197/2021-42, citovaný rozsudek zdejšího soudu ve výrocích II a IV zrušil. Dospěl totiž k závěru, že zdejší soud dostatečně neposoudil, jestli pozemek parc. č. X k.ú. X tvoří souvislý celek s obytnou nebo hospodářskou budovou. NSS zavázal zdejší soud k tomu, aby v dalším řízení „znovu posoudil předmětný pozemek, tentokrát bez ohledu na záměr odpůrce, ale pouze na základě dikce § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona“, tj. jestli předmětný pozemek představuje zastavěný stavební pozemek podle citovaného ustanovení stavebního zákona.

#### II. Shrnutí obsahu návrhu

5. Navrhovatel uvádí, že je vlastníkem pozemku parc. č. XA, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, a pozemků parc.č. X, XB a XC k.ú. X. Územní plán od roku 2017 změnil funkční využití těchto pozemků (na plochu RN – rekreace na plochách přírodního charakteru) tak, že není možná výstavba ani dostavba či rekonstrukce stávajících rekreačních objektů. Navrhovatel tak nemůže provést rekonstrukci rekreačního objektu a tím je zasaženo do jeho vlastnického práva.
6. Navrhovatel považuje územní plán za neodůvodněný ve vztahu k jeho pozemkům. Podle navrhovatele totiž žádné důvody, které územní plán k zařazení do ploch RN uvádí, na jeho pozemky nedopadají. Odůvodnění plochy RN tak neodpovídá faktické situaci a je tak rozporné s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Není pravdou, že jsou plochy RN mimo dotyk se zastavěným územím. V území se nachází řada rekreačních objektů, rodinných domů i areál firmy. Lokalita je dopravně napojena ze dvou směrů, probíhá tam pravidelný svoz odpadu a zimní údržba komunikace. Objekty jsou napojeny na zrekonstruované rozvody elektrické energie a telekomunikační síť.
7. Podle navrhovatele je zákaz stavebních činností v těchto plochách nepřiměřený, navíc neodpovídající faktickému stavu v území. Není taky zřejmé, proč jsou přípustné stavby pro zemědělskou prvovýrobu.
8. Navrhovatel poukazuje také na to, že se odpůrce nesprávně zabýval jeho námitkami. Nereagoval totiž na podstatu námitek (tj. na to, že je regulace umísťování staveb v plochách RN nepřiměřeně přísná a neproporcionální).
9. Navrhovatel zdůrazňuje, že předchozí územní plán sice zapovídal umísťování nových objektů pro individuální rekreaci, nicméně přístavby, dostavby a nástavby stávajících objektů umožňoval. Odpůrce tak nezachoval kontinuitu původního územního plánu. Nepřiměřeně přísnou regulaci ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví navrhovatele nedostatečně odůvodnil a navrhovatele dostal do situace, že nemůže na svém pozemku zrealizovat přístavbu objektu, přestože se na okolních pozemcích podléhajících stejné regulaci nacházejí stavby mnohem rozsáhlejší.
10. Navrhovatel také považuje za nezákonné, jak odpůrce vymezil zastavěné území.
11. Ze shora uvedených důvodů se navrhovatel domáhá zrušení části opatření obecné povahy, a to ke dni jeho vydání. Na svém procesním postoji setrval po celou dobu řízení před zdejším soudem.

### III. Shrnutí obsahu stanoviska odpůrce

12. Odpůrce s návrhem nesouhlasí. Návrh považuje částečně za nepřipustný a ve zbytku za nedůvodný. Odpůrce tedy navrhuje odmítnutí části návrhu a ve zbylé části jeho zamítnutí. Na svém procesním postoji setrval během celého řízení před zdejším soudem.

### IV. Posouzení věci

13. Zdejší soud byl při rozhodování vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s.ř.s.). Zároveň se jeho úvahy nutně musely odvíjet od toho, že se v nyní posuzovaném případě

jedná o tzv. incidenční přezkum ve smyslu § 101a odst. 1 věty druhé s.ř.s., který je oprávněn podat jen ten, kdo je současně oprávněn podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito. Zdejší soud byl rovněž vázán závazným právním názorem obsaženým ve zrušovacím rozsudku NSS.

14. Pokud jde o část územního plánu vymezující plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN na pozemcích parc. č. XA, X, XB a XC k.ú. X a část, která vymezuje zastavěné území obce Lelekovice ve vztahu k pozemkům parc. č. XB a XC k.ú. X, tak o těch zdejší soud rozhodl ve výrocích I a III předchozího rozsudku, které NSS nezrušil. Nyní se bude zdejší soud zabývat toliko částí opatření obecné povahy, která vymezuje zastavěné území obce Lelekovice ve vztahu k pozemku parc. č. X k.ú. X.
15. Navrhovatel namítal, že pozemek parc. č. X k.ú. X má náležet do zastavěného území, neboť obklopuje pozemek parc. č. XA, k.ú. X, který je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a je na něm umístěna rekreační chata.
16. Podle § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky.
17. Podle § 58 odst. 3 stavebního zákona se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.
18. Podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
19. Navrhovatel nečiní spornou skutečnost, že předmětný pozemek nenáleží do tzv. intravilánu obce; v opačném případě, tedy pokud by pozemek do intravilánu patřil, by ex lege musel být zařazen jako zastavěné území (rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28.4.2015, č.j. 30 A 75/2014-85). Navrhovatel shledává důvod pro zařazení pozemku parc. č. X ve skutečnosti, že obklopuje pozemek parc. č. XA, který je dle katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, a je s tímto zastavěným stavebním pozemkem pod společným oplocením. V takovém případě by pak i tento pozemek parc. č. X měl být podle navrhovatele v souladu s § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona považován za zastavěný stavební pozemek a v souladu s § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zařazen do zastavěného území obce.
20. Z § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona plyne, že za zastavěné stavební pozemky se považují mj. takové pozemky, které tvoří souvislý celek s obytnými budovami a zpravidla jsou s pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí jako stavební parcela pod společným oplocením.
21. V daném případě ze spisu plyne, že pozemek parc. č. XA je evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela (je na něm umístěna rekreační chata) a pozemek parc. č. X ho ze dvou stran obklopuje (má tvar písmene „L“). Jedná se o zahradu, která na pozemek parc. č. XA

navazuje a doplňuje ho tak, že s ním tvoří jeden obdélník. Rekreační chata je podle názoru zdejšího soudu obytnou budovou, neboť slouží k tomu, aby byla obývána. Zároveň navrhovatel tvrdí, že jsou oba pozemky společně oploceny, a odpůrce to nepopírá. Oba pozemky tak spolu tvoří jeden souvislý funkční celek.

22. Jak uvedl NSS ve zrušovacím rozsudku, „*vymezení zastavěného území „představuje statický pohled na stav území obce v okamžiku přijetí územního plánu (popis stávajícího stavu). (...) Otázka možnosti umístování staveb na tu kterou plochu je naopak pohledem prospektivním na pozemky regulované územním plánem a odpovídá na otázku, zda regulace v územním plánu na daném pozemku připouští výstavbu (...).“ Z citovaného rozsudku vyplývá, že je nutné vyhnout se záměně zastavěného území s územím zastavitelným. Nezařazení pozemku do zastavěného území tak nelze odůvodnit tím, že cílem obce je zabránit zde budoucí výstavbě“.*
23. Aniž by tedy zdejší soud musel jakkoli zohledňovat metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 20.9.2016 či mohl zohledňovat zájem a plány odpůrce, je z uvedeného zřejmé, že pozemek parc. č. X tvoří s pozemkem parc. č. XA, na němž se nachází obytná budova (a tedy i s obytnou budovou) souvislý celek ve tvaru obdélníku, který je navíc pod společným oplocením. Je tedy naplněno i pomocné kritérium (rozsudek NSS ze dne 27.7.2022, č.j. 7 As 6/2020-36).
24. Je tedy třeba uzavřít, že pozemek parc. č. X je zastavěným stavebním pozemkem podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pokud odpůrce uvedený pozemek mezi zastavěné stavební pozemky neuvedl, postupoval v rozporu se zákonem.
25. Vzhledem k tomu zdejší soud podle § 101d odst. 2 s.ř.s. zrušil nezákonností zatíženou část územního plánu, a to již ode dne, kdy nabyl územní plán účinnosti, jak požadoval navrhovatel ve svém návrhu. Nyní provedený přezkum je totiž navázán na řízení o žalobě proti správnímu rozhodnutí ve věci dodatečného stavebního povolení (rozsudek NSS ze dne 21.6.2017, č.j. 3 As 157/2016-63).

#### V. Náklady řízení

26. Výrok o nákladech řízení se opírá o § 60 odst. 1 s.ř.s. Odpůrce ve věci úspěšný nebyl, neboť krom odmítnuté části návrhu byl návrh úspěšný; právo na náhradu nákladů řízení tak nemá. Úspěšnému navrhovateli naopak přísluší náhrada nákladů řízení o návrhu i kasační stížnosti. Z obsahu soudního spisu vyplývá, že navrhovateli vznikly náklady ve výši 10 000 Kč za zaplacené soudní poplatky za návrh a za kasační stížnost. Dále náklady právního zastoupení za šest úkonů právní služby po 3100 Kč, jež spočívají v převzetí věci a přípravě zastoupení, podání návrhu a repliky v řízení o návrhu a dále v převzetí věci, podání kasační stížnosti (včetně jejího doplnění) a repliky v řízení o kasační stížnosti, společně se šesti režijními paušály po 300 Kč, celkem tedy 20 400 Kč. To vše podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a) a d), odst. 2 písm. a) a odst. 3, § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytnutí právních služeb (advokátní tarif). Vzhledem k tomu, že je navrhovatelův zástupce plátcem DPH, byla zmíněná částka (krom zaplaceného soudního poplatku) navýšena o tuto daň. Celkem je tedy odpůrce povinen zaplatit navrhovateli k rukám jeho zástupce 34 684 Kč. K zaplacení byla neúspěšnému odpůrci stanovena přiměřená lhůta.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 31.5.2023

Petr Šebek v.r.  
předseda senátu