



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Bc. Kryštofa Horna a JUDr. Jana Peroutky ve věci

žalobce: **O.F.**
bytem X

zastoupený advokátkou Mgr. Kateřinou Gabrhelíkovou
sídlem Na příkopě 859/22, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 6. 2023, č. j. 083372/2023/KUSK,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Vymezení věci a podání účastníků

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (dále

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

těž „stavební úřad“ či „městský úřad“) ze dne 12. 1. 2023, č. j. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-41791Z023-BRAPA (dále též „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 30. 6. 2023 (dále jen „stavební zákon“) nařídil odstranění stavby kůlny a oplocení na pozemcích parc. č. XA a XB v katastrálním území a obci X (všechny dále uvedené pozemky se nachází v tomto katastrálním území). Žalobce je vlastníkem uvedených pozemků.

2. V žalobě žalobce namítá, že žalovaný nedostatečně zjistil skutkový stav věci a věc nesprávně právně kvalifikoval. Napadené rozhodnutí má navíc za nepřezkoumatelné, neboť je nepřesvědčivě odůvodněné.
3. Domnívá se, že oplocení nevyžadovalo územní rozhodnutí, neboť odpovídá požadavkům § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona a nepřesahuje výšku 2 m. Jelikož se správní orgány k samotnému oplocení nijak blíže nevyjádřily ani žalobce nevyzvaly k doložení podkladů k této stavbě, není zřejmé, jak dospěly k závěru, že přesahuje výšku 2 m. Správní orgány tedy neprokázaly, že oplocení bylo provedené v rozporu s právními předpisy, a nevysvětlily, co je vedlo k nařízení jeho odstranění. Žalobce naopak prokázal, že podle předložené projektové dokumentace č. 816/15/17, vyhotovené autorizovaným technikem P. B. (dále jen „projektová dokumentace“), oplocení měří 2 m a jeho umístění je v souladu s územním plánem. Ostatně sousední pozemky jsou též oploceny a využívány tímž způsobem. Na některých pozemcích v téže ploše podle územního plánu je dokonce umístěný bazén či stavba vyžadující stavební povolení. Této skutečnosti si stavební úřad musel všimnout během kontrolní prohlídky. Pokud by daná lokalita neumožňovala tento typ staveb, museli by být vyzváni k odstranění staveb i vlastníci okolních pozemků. To se však nestalo. Naopak v některých případech bylo povoleno scelování pozemků. K tomu žalobce odkazuje na satelitní snímky.
4. Ke stavbě kůlny žalobce uvádí, že během její výstavby byl přesvědčený o tom, že též odpovídá § 79 odst. 2 stavebního zákona. Stavební úřad ovšem zahájil řízení o odstranění stavby. Žalobce požádal o její dodatečné povolení a na výzvu předložil všechny požadované podklady, včetně projektové dokumentace. Z projektové dokumentace vyplynulo, že kůlna vyžaduje stavební povolení, neboť se nachází méně než 2 m od hranice se sousedním pozemkem. Žalobce proto předložil souhlas sousedů se stavbou kůlny a žádost o povolení výjimky. Z projektové dokumentace je rovněž zřejmé, že stavba kůlny je v souladu s územním plánem. Pozemky jsou umístěny v ploše BM – obytná městského typu s hlavním využitím pro trvalé bydlení v rodinných domech samostatných, dvojdomcích a řadových domech a přípustným využitím pro drobné doprovodné stavby (i zde žalobce poukazuje na sousední pozemky, na nichž se nachází drobné stavby). Přesto stavební úřad vyzval žalobce k doložení upravené projektové dokumentace tak, aby bylo umístění stavby v souladu s územním plánem. Této výzvě nebylo možné vyhovět, neboť projektová dokumentace již od počátku odpovídala požadavkům územně plánovací dokumentace. Žalobce se proto domnívá, že stavebnímu úřadu předložil veškeré podklady nezbytné pro povolení stavby a zastavení řízení o jejím odstranění.
5. Žalobce předložením podkladů včetně projektové dokumentace unesl důkazní břemeno. Bylo proto na stavebním úřadu vyvrátit skutečnosti z nich plynoucí. Správní orgány však neprokázaly, že se stavby nacházejí v místě, kde je nebylo možné umístit. Prvostupňové i napadené rozhodnutí jsou proto nesprávná a nepřezkoumatelná.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

6. Dále žalobce uvádí, že oba pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „zahrada“. Ke změně druhu pozemku parc. č. XB došlo v roce 2017 na základě revize údajů katastru nemovitostí na podnět ze strany obce Jenštejn. Pokud by tyto pozemky zasahovaly do pásma K8 územního plánu, nebyla by taková změna možná.
7. Žalobce má tedy za to, že správní orgány postupovaly v rozporu s právními předpisy a zastávaly k němu šikanózní přístup.
8. **Ve vyjádření k žalobě žalovaný** navrhuje zamítnutí žaloby jako nedůvodné. Žalobce blíže nespecifikoval namítané dílčí nedostatky, nedostatečně zjištěný skutkový stav, nesprávnou kvalifikaci ani nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby, přičemž žalobce vyzval k bezodkladnému zastavení prací. Následně však během místního šetření konaného v rámci společného řízení o dodatečné povolení stavby a o povolení výjimky zjistil, že stavba oplocení a kůlny je dokončená a částečně umístěná v území, kde je její umístění nepřípustné podle platné územně plánovací dokumentace. Zdůrazňuje, že jakákoliv stavba, i stavba podle § 79 odst. 2 stavebního zákona, musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Stavba kůlny i oplocení se přitom zčásti nachází v nezastavitelném území, neboť na hranici mezi žalobcovými pozemky vede hranice mezi plochami s různým využitím. Pozemek parc. č. XB spadá do plochy smíšené obytné venkovské, zatímco pozemek parc. č. XA se nachází v ploše maloplošné zeleně K8. Tuto plochu řeší územní studie Nový Jenštejn z roku 2016, podle níž v ní nelze stavbu dodatečně povolit. Stavební úřad proto vyzval žalobce k úpravě projektové dokumentace tak, aby byla souladná s platnou územně plánovací dokumentací. Ten však upravenou dokumentaci nepředložil. Jelikož žalobce neprokázal soulad stavby (ani projektové dokumentace) s územně plánovací dokumentací, stavební úřad ji dodatečně nepovolil a řízení o povolení výjimky zastavil.
9. Žalovaný připouští, že jelikož pozemky žalobce tvoří jeden celek se zahradou rodinného domu, bylo by vhodné územní plán přizpůsobit jejich skutečným možnostem využití, nicméně tento stav zatím nenastal a daný pozemek je stále plochou přírodní. Skutečnost, že pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada, není relevantní. Rozhodující pro umístění staveb je totiž soulad se závaznou územně plánovací dokumentací, která v nezastavitelném území nepřipouští umístění oplocení ani jiné stavby. Jelikož stavba nemohla být dodatečně povolena, byl stavební úřad povinen nařídit její odstranění. Zmínkou ohledně využití vedlejších pozemků se žalovaný nebude zabývat, neboť předmětem řízení je výlučně záměr žalobce, nikoliv vedlejší stavby.

Procesní podmínky

10. Soud poučil žalobce o tom, že aby žaloba proti rozhodnutí správního orgánu byla přípustná, musí směřovat proti rozhodnutí vydanému v posledním stupni, tj. v řízení o řádném opravném prostředku, připouští-li je zákon [srov. § 68 písm. a) a § 78 odst. 3 s. ř. s.]. Žalovaným je pak správní orgán, který rozhodl v posledním stupni (§ 69 s. ř. s.).
11. Žalobce se žalobním petitem původně domáhal toliko zrušení prvostupňového rozhodnutí městského úřadu. Městský úřad rovněž označil jako žalovaného. Ve věci však rozhodoval i odvolací orgán – Krajský úřad Středočeského kraje, který napadeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobce a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Žalobce na poučení soudu reagoval označením Krajského úřadu Středočeského kraje za žalovaného a změnou petitu, kterým se nově domáhal zrušení rozhodnutí krajského úřadu. Soud takovou změnou žaloby připustil,

neboť nejde o opožděnou změnu žalobních bodů, jak žalovaný krajský úřad při jednání nesprávně namítl.

12. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální požadavky na ni kladené. Jde tedy o žalobu projednatelnou. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).

Jednání

13. Soud při jednání promítl aktuální satelitní mapu obce se zvýrazněním katastrálních hranic žalobcových pozemků ze serveru mapy.cz. Žalobkyně k tomu poznamenala, že je na z ní patrné, že se projednávané stavby svým charakterem a umístěním neliší od okolních staveb.
14. Soud provedl dokazování úplným zněním územního plánu obce Jenštejn po změnách č. 1 a 2, účinným v době vydání napadeného rozhodnutí. Ten je dostupný na webových stránkách obce Jenštejn. Z grafické části, konkrétně z hlavního výkresu (https://www.jenstejn.cz/modules/file_storage/download.php?file=3d5c4001%7C559&inline=), zjistil, že pozemek parc. č. XB se nachází v ploše smíšené obytné, venkovské, zatímco pozemek parc. č. XA je v ploše přírodní (to platilo i k datu vydání napadeného rozhodnutí). Podle výkresu koncepce uspořádání krajiny (https://www.jenstejn.cz/modules/file_storage/download.php?file=05eb57cc%7C557&inline=1) mezi žalobcovými pozemky prochází hranice zastavěného území, přičemž pozemek parc. č. XA leží mimo ně a je zařazený do plochy zeleně maloplošné. Na straně 18 textové části územního plánu (https://www.jenstejn.cz/modules/file_storage/download.php?file=b977a886%7C561&inline=1) se uvádí, že výjimečně přípustným využitím plochy přírodní jsou drobné stavby pro turistiku (rozhledna apod.), vedení inženýrských sítí a nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Nepřípustným využitím plochy přírodní jsou mimo jiné stavby pro individuální rekreaci, oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře a veškeré ostatní stavby. Žalobce k územnímu plánu uvedl, že z něj není zcela zřetelná hranice zastavěného, resp. zastavitelného území a nejsou zde očíslovány parcely, řada pozemků je zcelena a výkresy územního plánu jsou nepřesné. Žalovaný kontroval tím, že číslování parcel není povinnou součástí výkresů územního plánu a to, že projednávané stavby vybíhají do nezastavěného, resp. nezastavitelného území, z map patrné je. Žalobce na to byl ostatně stavebním úřadem dvakrát upozorněn již v roce 2016 a 2017.
15. Žalobce setrval na své argumentaci, žalovaný dodal, že výška oplocení není podstatná, neboť je zde rozpor s územním plánem. Žalobce požádal o výjimku z odstupových vzdáleností, a tak si musel být vědom potřeby povolení staveb. Sousední stavby přitom nebyly předmětem řízení. I kdyby byly povoleny v rozporu se zákonem, nemohlo to žalobci založit legitimní očekávání.
16. Žalobcem navržené důkazy (prvostupňové rozhodnutí, napadené rozhodnutí, projektová dokumentace, snímek katastrální mapy a výzvu stavebního úřadu ze dne 14. 2. 2023) soud neprováděl, neboť jsou součástí správního spisu, který nevyžaduje provádění dokazování (např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

neprováděl dokazování oznámením o změně druhu pozemku, neboť nemá relevantní souvislost s předmětem řízení – údaj o druhu pozemku vedený katastru nemovitostí nemá na posouzení věci vliv.

Průběh řízení před správními orgány

17. Stavební úřad dne 25. 11. 2016 oznámil zahájení řízení o nařízení odstranění staveb na pozemcích parc. č. XA a XB, a to zděné kůlny o rozměrech 8 x 3 m a výšce 3,2 m umístěné na hranici s pozemky parc. č. XC a XD a oplocení (podezdívka a sloupky) na hranici s pozemky parc. č. XD a XE. Též dne 25. 11. 2016 vyzval žalobce k bezodkladnému zastavení prací na stavbě kůlny a oplocení, neboť jsou prováděny bez rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí spisu jsou fotografie rozestavěné kůlny. Několik fotografií v pozadí kůlny zachycuje stavbu oplocení tvořeného podezdívkou, sloupky a částečně i plotovou výplní.
18. Stavební úřad přerušil řízení, jelikož žalobce podal dne 7. 12. 2016 žádost o dodatečné povolení stavby. Výzvou ze dne 14. 2. 2017 vyzval žalobce k předložení projektové dokumentace staveb (kůlny a oplocení). Žalobce předložil projektovou dokumentaci kůlny. V té se uvádí, že daný pozemek je podle územního plánu umístěn v ploše BM – obytná plocha městského typu s přípustným využitím drobných doprovodných staveb. Umístění hlavní stavby (řadového rodinného domu) i kůlny je v souladu s územním plánem obce. Jelikož kůlna je umístěná méně než 2 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XC, vyžaduje dodatečné stavební povolení. Součástí stavby kůlny je plná zeď v délce 4,03 m a výškou 2 m umístěná rovněž na hranici mezi pozemky. Ze situačního výkresu C.2 je zřejmé, že stavba kůlny se zčásti nachází na pozemku parc. č. XF a částečně též na pozemku parc. č. XB. Z pravé strany ke kůlně přiléhá plná zeď v délce 4,03 m s kabinkou na převlékání. Tato zeď je zakreslená na pozemku parc. č. XA při hranici s pozemkem parc. č. XC.
19. Podle vyjádření obce Jenštejn ze dne 7. 6. 2017 se pozemek parc. č. XB nachází v nezastavěném území (plocha přírodní zeleně maloplošné K8), ve kterém jsou nepřípustné stavby pro individuální rekreaci i veškeré ostatní stavby.
20. Z protokolu o jednání ze dne 14. 6. 2018 vyplývá, že podle obce umístění kůlny není v souladu s územním plánem. Žalobce uvedl, že předložil všechny požadované podklady. Stavební úřad tedy posoudí záměr z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací.
21. Výzvou ze dne 15. 1. 2021 stavební úřad vyzval žalobce, aby nejpozději do 30. 6. 2021 uvedl projektovou dokumentaci do souladu s územně plánovací dokumentací a předložil nové stanovisko obce Jenštejn k upravené dokumentaci. Usnesením ze dne 10. 1. 2022 (pravomocné dne 1. 2. 2022) stavební úřad zastavil řízení o dodatečné povolení stavby a o povolení výjimky.
22. Stavební úřad pokračoval v řízení a vydal prvostupňové rozhodnutí, jímž nařídil odstranění stavby kůlny a oplocení na pozemcích parc. č. XA a XB. Kůlna o rozměrech 8,17 x 3,12 m je umístěná ve vzdálenosti 0,15 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XC a 0,41 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XD. Oplocení tvořené podezdívkou, sloupky, plotovou výplní a vrátky je umístěné na pozemku parc. č. XB při společné hranici s pozemky parc. č. XE a XD. Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjistil, že stavba je prováděna bez rozhodnutí stavebního úřadu. Žalobce požádal o dodatečné povolení. Během místního šetření bylo zjištěno, že kůlna i oplocení jsou zčásti umístěny v území, kde nelze umisťovat stavby podle platné územně plánovací dokumentace. Stavební úřad proto vyzval žalobce k úpravě stavební dokumentace, nicméně ten upravenou dokumentaci nepředložil. Jelikož

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

žalobce neprokázal, že stavba není v rozporu s územně plánovací dokumentací (§ 129 odst. 3 stavebního zákona), stavební úřad řízení zastavil, aniž by stavbu dodatečně povolil, a následně nařídil odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

23. Dne 1. 2. 2023 žalobce podal odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí. Kůlnu i oplocení stavěl v dobré víře, že neporušuje předpisy, neboť rozměry nepřesahují 25 m². Má navíc souhlasy sousedů M. V. a Z. F. Uvedl, že tento typ staveb nestavěl jako první z celé řady pozemků. Sousedka paní Z. F., v té době starostka obce, si též oplotila pozemek zděným plotem a postavila si tam zahradní domek. Ze satelitních snímků je vidět, že téměř všechny pozemky jsou oplocené a užívají se pro vlastní účely. Většina vlastníků ani neví, že je to v rozporu s právními předpisy. Jedním ze sousedů je např. administrativní pracovnice obecního úřadu či zastupitel. Nejspíš pouze 2 sousedé mají povolení z roku 2012, není však známo, za jakých podmínek ho získali. Žalobce požádal o změnu územního plánu, která by mu umožnila umístění kůlny a oplocení, načež pan starosta odsekl, že nelegální jsou pouze žalobcovy stavby. Přesto slíbil, že změnu územního plánu provede. Od té doby uplynulo 6 let. Žalobce se domnívá, že pouze on nemůže využít pozemek ke svým účelům, poněvadž na něj někdo podal stížnost. Pro ostatní sousedy však platí jiná pravidla.
24. Dne 14. 8. 2023 podal žalobce doplnění odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí. Namítal, že většina vlastníků sousedních pozemků je používá podobným způsobem jako on. Obecní úřad proto projednává změnu územního plánu. V této souvislosti žádal o přerušení řízení. Stavby prováděl v dobré víře, že neporušuje zákon, a měl k tomu souhlas sousedů.
25. Podáním ze dne 1. 3. 2023 se k odvolání vyjádřila paní M. V., která vlastní pozemek bezprostředně sousedící s kůlnou. Na stavbě se se žalobcem dohodla a souhlasí s jejím umístěním. Měla za to, že žalobce provedl stavbu bez povolení pouze z neznalosti či nedopatření. Přimluvila se za to, aby se stavba neodstraňovala.
26. Žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl odvolání a potvrdil prvostupňové rozhodnutí. V odůvodnění uvedl, že během řízení o odstranění stavby, resp. o dodatečném povolení, stavební úřad zjistil, že mezi žalobcovými pozemky prochází hranice mezi plochami s různým využitím. Pozemek parc. č. XA je v ploše smíšené obytné venkovské, avšak druhý pozemek parc. č. XB je umístěný v ploše K8 – plocha maloplošné zeleně, v níž není možné stavbu dodatečně povolit. Žalobce ani na výzvu nedoložil upravenou stavební dokumentaci, která by byla v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Stavební úřad proto nepochybil, pokud stavbu dodatečně nepovolil. Následně nemohl postupovat jinak než nařídil odstranění stavby.
27. Součástí správního spisu je výpis z katastru nemovitostí platný ke dni 31. 8. 2023, podle kterého je žalobce vlastníkem pozemků parc. č. XA a XB v katastrálním území X. Oba pozemky jsou evidovány jako druh pozemku zahrada.

Posouzení žaloby

28. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.
29. Podle § 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací Shodou s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

30. Podle § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se *nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše*.
31. Účelem řízení podle § 129 stavebního zákona je uvedení právního a skutečného stavu do souladu, a to buď prostřednictvím nařízení odstranění nepovolené stavby, nebo vydáním dodatečného povolení stavby. Stavební úřad nařídí odstranění stavby z moci úřední podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, zjistí-li, že stavba byla provedena bez rozhodnutí či jiného opatření či úkonu vyžadovaného stavebním zákonem (v době jejího vzniku). Vlastník nepovolené stavby se může vyhnout jejímu odstranění pouze za předpokladu, že bude stavba dodatečně povolena (nebo dojde-li k takové změně právní úpravy, že již k jejímu zřízení povolení není potřeba). Nejsou-li splněny zákonem vymezené předpoklady pro vydání dodatečného povolení, je stavební úřad povinen nařídít odstranění stavby, aniž by měl možnost správního uvážení. Předmětem řízení o odstranění stavby je tedy toliko přezkum naplnění zákonných předpokladů daných § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Žádné další okolnosti nejsou v řízení o odstranění stavby relevantní.
32. V projednávané věci stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby kůlny a oplocení podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona s odůvodněním, že byly prováděné bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem. Na žalobcovu žádost vedl řízení o dodatečném povolení, přičemž dospěl k závěru, že stavby nelze dodatečně povolit, neboť jejich umístění (zčásti) neumožňuje územní plán. Jelikož stavby nebylo možné dodatečně povolit, stavební úřad nařídil jejich odstranění podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Žalovaný napadeným rozhodnutím postup stavebního úřadu potvrdil. Během dokazování soud zjistil, že územní plán řadí pozemek parc. č. XB mimo zastavěné území obce do plochy neumožňující výstavbu posuzovaných staveb.
33. Žalobce se domnívá, že stavba oplocení nevyžadovala územní rozhodnutí, neboť nepřevyšuje 2 m. Spadá tudíž podle něho pod zákonné výjimky podle § 79 odst. 2 stavebního zákona. Soud však se žalobcem nesouhlasí. Ustanovení § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona totiž obsahuje 3 *kumulativní podmínky*, které musí stavba oplocení splňovat, aby nevyžadovala územní rozhodnutí. Kromě toho, že se musí jednat o oplocení do maximální výšky 2 m, tak nesmí hraničit s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím a současně musí být umístěné *v zastavěném území či v zastavitelné ploše*. Pokud oplocení nesplňuje byť jednu z uvedených podmínek, vyžaduje územní rozhodnutí.
34. Stavební úřad ve výroku prvostupňového rozhodnutí uvedl, že oplocení je umístěné na pozemku parc. č. XB. V odůvodnění zmínil, že při místním šetření konaném v rámci řízení o dodatečné povolení stavby bylo zjištěno, že stavba se částečně nachází v území, kde není přípustná podle platné územně plánovací dokumentace. Žalovaný v napadeném rozhodnutí blíže specifikoval, že pozemek parc. č. XB se nachází v ploše maloplošné zeleně s funkčním využitím plochy přírodní. Tuto skutečnost soud ověřil během dokazování územním Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

plánem. Oplocení se tedy zcela nenachází v zastavěném území ani zastavitelné ploše a nesplňuje tak všechny podmínky § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Oplocení proto vyžadovalo územní rozhodnutí. Za těchto okolností se stavební úřad nemusel zabývat výškou oplocení.

35. Soud dodává, že stavební úřad vyzval žalobce k předložení projektové dokumentace obou staveb k dodatečnému povolení, přičemž v záhlaví specifikoval, že se jedná o kůlnu a oplocení (srov. výzva ze dne 14. 2. 2017), nicméně žalobce předložil projektovou dokumentaci pouze ke stavbě kůlny. Předložená projektová dokumentace nijak neřeší samostatnou stavbu oplocení, která byla vedle kůlny též předmětem řízení o odstranění stavby. Pokud projektová dokumentace uvádí, že součástí kůlny je „*plná zeď oplocení na hranici pozemku v délce 4,03 m a otevřená kabinka pro převlékání s výškou obojího 2 m*“, nemyslí tím projednávanou stavbu oplocení, kterou „*tvoří podezdívka, sloupky, plotová výplň a vrátka*“ (srov. výrok prvostupňového rozhodnutí a oznámení o zahájení řízení o nařízení odstranění stavby). To, že se jedná o odlišnou stavbu, vyplývá též z jejich umístění. Zeď je v situačním výkresu zakreslená na pozemku parc. č. XA na hranici s pozemkem parc. č. XC, zatímco stavba oplocení se nachází na pozemku parc. č. XB při hranici s pozemky parc. č. XE a XD. Existenci stavby oplocení, jak je popsána v prvostupňovém rozhodnutí, dokládají fotografie založené ve správním spise. Samotná výška však na věci beztak nic nemění, neboť stavba oplocení vyžadovala územní rozhodnutí s ohledem na své umístění mimo zastavěné území i zastavitelnou plochu.
36. K namítané nepřezkoumatelnosti soud připouští, že stavební úřad měl upřesnit, jaké rozhodnutí podle stavebního zákona oplocení vyžadovalo a z jakého důvodu. Zákonným předpokladem odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je totiž právě skutečnost, že stavba byla provedená bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem. Odůvodnění prvostupňového rozhodnutí proto nejenom z tohoto důvodu trpí významnými nedostatky. Zásadní však je, že nedostatky prvostupňového rozhodnutí zhojil žalovaný tím, že v napadeném rozhodnutí upřesnil, v jaké ploše podle územního plánu se pozemek parc. č. 224/33 nachází (plochy přírodní, maloplošné zeleně). Z toho lze dovodit, že se na oplocení nepoužije § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Oplocení přitom nespadá ani pod jinou zákonem stanovenou výjimku nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas podle § 79 odst. 2. Soud zároveň přihlédl k tomu, že žalobce za celou dobu řízení o odstranění stavby nezpochybňoval, že oplocení vyžadovalo rozhodnutí podle stavebního zákona. Naopak požádal o jeho dodatečné povolení. Vzhledem k těmto skutečnostem má soud prvostupňové rozhodnutí ve spojení s napadeným rozhodnutím (srov. např. usnesení rozšířeného senátu ze dne 12. 10. 2004, č. j. 5 Afs 16/2003-56, č. 534/2005 Sb. NSS) ještě za přezkoumatelné.
37. Ve vztahu ke stavbě kůlny žalobce namítá, že v řízení o dodatečném povolení předložil požadované podklady. Projektovou dokumentací prokázal, že stavba kůlny není v rozporu s územním plánem. Naopak správní orgány neprokázaly, že se nachází v místě, kde ji nebylo možné umístit. Měly proto kůlnu dodatečně povolit a řízení o odstranění stavby zastavit.
38. Uvedené žalobní námitky směřují proti řízení o dodatečném povolení stavby, resp. usnesení o jeho zastavení [srov. § 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona]. Toto rozhodnutí je však samostatně přezkoumatelné nejprve v odvolacím řízení a poté též ve správním soudnictví. Jeho zákonost tudíž nelze posuzovat v rámci přezkumu rozhodnutí o odstranění stavby. Jakkoliv se řízení o dodatečném povolení a řízení o odstranění týkaly těchto staveb (resp.

téhož stavebního záměru), jedná se o dvě samostatná řízení se zcela rozdílným účelem, v nichž se řeší odlišné skutkové a právní otázky. Předmětem přezkumu v nyní posuzované věci je toliko rozhodnutí o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Relevantní jsou tedy pouze důvody, pro které bylo nařízeno odstranění staveb, tj. že byly provedeny bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem a nebyly dodatečně povoleny. Naproti tomu předmětem přezkumu v této věci nejsou důvody, pro které nebyly stavby v minulosti dodatečně povoleny, např. nesoulad s územně plánovací dokumentací a otázka jeho prokázání. Soud se přesto k námitkám žalobce vyjádří nad rámec nutného odůvodnění.

39. Předně je třeba zdůraznit, že stavbu lze dodatečně povolit pouze za předpokladu, že vlastník prokáže, že není umístěna v rozporu s územně plánovací dokumentací [§ 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona]. Účelem územního plánu je stanovení základní koncepce plošného a prostorového uspořádání obce a stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch a koridorů (§ 43 odst. 1 stavebního zákona). Zařazení do jednotlivých ploch i podmínky stanovené pro tyto plochy jsou pak závazné pro rozhodování v území (§ 43 odst. 5 stavebního zákona). Územní plán tedy do budoucna určuje, jak lze pozemky zařazené v jednotlivých plochách v dané lokalitě využívat. Umístění konkrétních staveb a k tomu vypracovaná projektová dokumentace proto musí být vždy v souladu s územním plánem.
40. V projednávaném případě z územního plánu jasně vyplývá, že pozemek parc. č. XB se nachází mimo zastavěné území v ploše přírodní (maloplošná zeleň), v níž je umístění projednávané stavby nepřipustné. Situační výkresy přiložené k projektové dokumentaci pak vypovídají o tom, že značná část stavby kůlny se nachází právě na pozemku parc. č. XB. Správní orgány proto správně uzavřely, že projednávanou stavbu nebylo možné dodatečně povolit pro rozpor s územním plánem, resp. jelikož žalobce ani na výzvu nepředložil souladnou projektovou dokumentaci. Rozhodující je přitom obsah závazného územního plánu. Na závěru správních orgánů nemůže ničeho změnit skutečnost, že v projektové dokumentaci je nepravdivě uvedeno, že stavba kůlny je s územně plánovací dokumentací v souladu. Ani druh pozemku, pod němž je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí, není v tomto směru určující, jedná se o nezávazný (informativní) údaj.
41. Žalobce měl tedy na výzvu stavebního úřadu v řízení o dodatečném povolení stavby předložit upravenou projektovou dokumentaci a navrhnout úpravu (posunutí či zmenšení) stavby tak, aby byla v souladu s územním plánem.
42. Ostatně žalobce si musel být rozporu s územním plánem vědom, neboť v odvolání argumentoval tím, že v minulosti požádal o změnu územního plánu, která by mu umožnila umístění kůlny a oplocení. To bylo údajně před 6 lety, ke změně však dosud nedošlo. Vzhledem k obsahu odvolacích námitek rovněž není pravdou, že byl žalobce během provádění stavby kůlny přesvědčený o tom, že odpovídá požadavkům § 79 odst. 2 stavebního zákona. V této souvislosti nelze opomenout, že stavební úřad vyzval dne 25. 11. 2016 žalobce k bezodkladnému zastavení prací s odůvodněním, že stavby jsou prováděny bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem. Žalobce však výzvu neuposlechl a stavby dokončil. Nyní tedy musí nést následky v podobě nařízeného odstranění staveb.
43. Poukazuje-li žalobce na situaci sousedních pozemků, které jsou oplocené a nachází se na nich drobné (nepovolené) stavby, soud uvádí, že ty nejsou předmětem řízení. Stejně tak není předmětem řízení zmiňované rozhodnutí o scelování sousedních pozemků. V tomto řízení soud posuzuje toliko naplnění podmínek pro nařízení odstranění stavby kůlny a oplocení
- Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

na pozemku žalobce. I pokud by se na sousedních pozemcích skutečně nacházely černé stavby, nijak by to neospravedlňovalo černé stavby na žalobcově pozemku. Pokud se žalobce domnívá, že sousední nepovolené stavby zasahují do jeho práv, lze jej odkázat na rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS, nebo na rozsudek téhož soudu ze dne 14. 10. 2021, č. j. 4 As 90/2021-51, a na tam naznačenou cestu, jak se lze za určitých okolností domoci ochrany ve správním soudnictví v případě, že správní orgán nezahájil z moci úřední správní řízení, ačkoli by tak učinit měl. Předpokladem takového postupu je nicméně dotčení žalobce na právní sféře.

44. Jelikož byly v daném případě splněny zákonné podmínky pro odstranění projednávaných staveb, není soudu zřejmé, v čem žalobce spatřuje „šikanózní přístup“ správních orgánů. Z podkladů založených ve správním spisu soud neshledal nic nasvědčujícího tomu, že by stavební úřad jednal se žalobcem nestandardně.
45. Nad rámec uvedeného soud dodává, že v řízení o odstranění stavby má stavební úřad pravomoc nařídít odstranění i takové stavby, která sice nevyžadovala žádné povolení, ale stavebník ji vybudoval například v rozporu s územním plánem [§ 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona; dále srov. ČERNÍN, K. *Stavební zákon: Praktický komentář*. Wolters Kluwer. Dostupné v Systému ASPI, komentář k § 129 stavebního zákona]. I pokud by tedy hypoteticky nebyly splněny podmínky pro odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, bylo namístež žalobcovu stavbu odstranit podle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.
46. Závěrem soud dodává, že při jednání uplatněná námitka nejasnosti či nezřetelnosti hranice ploch s různým způsobem využití či zastavěného území je opožděná. Soud se k ní přesto nad rámec nutného odůvodnění vyjádří, neboť je zjevně nedůvodná. Soud bez problémů – i ve spojení s provedeným satelitním snímkem se zapnutými katastrálními údaji (ortofoto) – umístění žalobcových pozemků ve výkresech územního plánu identifikoval a je zřejmé, že hranice těchto ploch i hranice zastavěného území prochází právě mezi nimi. To je také preferovaná varianta, byť ve výjimečných případech (jako právě v případě žalobcem zmiňovaného sloučení některých parcel v sousedství) hranici může tvořit i spojnice lomových bodů stávajících hranic (srov. § 58 odst. 1 stavebního zákona). Chybějící číslování parcel, které ostatně není předepsanou náležitostí grafické části územního plánu (srov. přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti), jakoukoliv nejasnost ohledně legálnosti žalobcových staveb nemůže způsobovat.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

47. Vzhledem k tomu, že žalobní body nejsou nedůvodné a soud nezjistil žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlídnout i bez námítky, byla žaloba zamítnuta (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
48. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl v řízení úspěšný, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení žádné náklady nevznikly.

Poučení :

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

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: [www. nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

Praha 29. srpna 2025

Mgr. Ing. Petr Šuránek v.r.
předseda senátu