

Nejvyšší správní soud, čj. 2 As 103/2019-27, 2. 4. 2020

Klíčové ustanovení právního předpisu: § 43 stavebního zákona

Věc: *projednání s orgány obce v samostatné působnosti jako podmínka pro udělení výjimky z obecného regulativu v ÚP*

Rozhodnutí NSS se týká posuzování změny č. 1 a č. 2 územního plánu, přičemž v rámci tohoto řízení bylo stěžovatelem (vlastníkem změnou dotčeného pozemku) uplatněno několik různých námitek. Pro účely tohoto shrnutí jsou podstatné následující závěry NSS:

Změna č. 2 ÚP stanovila regulaci prostorového uspořádání podoby střech rodinných domů ve funkční ploše „čistě obytné území“, a stanovila, že pro všechny kategorie rodinných domů nepřipouští plochou střechu. Dále stanovila, že je umožněno v odůvodněných případech, v omezeném rozsahu a po projednání s orgány města udělení výjimky z této podmínky, a to užití ploché střechy.

Stěžovatel tvrdí, že je nepřijatelné, aby bylo využití pozemku dle ÚP podmíněno souhlasem samosprávy či projednání s jejími orgány.

NSS uvádí, že skutečně pokud by ÚP stanovovalo, že v konkrétním případě aplikuje a interpretuje územní plán obec (resp. její orgán) při výkonu samostatné působnosti, jednalo by se o nezákonnou úpravu. V tomto případě však takový záměr ze změny č. 2 ÚP nevyplývá. Správním orgánem vedoucím správní řízení pro konkrétní záměr je stavební úřad jednající v přenesené působnosti. Výhradně stavební úřad (příp. orgán územního plánování) aplikuje územní plán na individuální záměr a interpretuje neurčité právní pojmy z územního plánu. Nadto (ze změny č. 2 ÚP) však stavební úřad ještě v rámci posuzování naplnění podmínek pro možné udělení výjimky z obecného zákazu plochých střech zohledňuje, zda byl tento záměr projednán s orgány města v jejich samostatné působnosti.

NSS má za to, že výše uvedená úprava prostorového uspořádání, je zákonná, *nebot' představuje akceptovatelný způsob realizace ústavně garantovaného práva obce na samosprávu spočívajícího v ovlivnění prostorového uspořádání jejího území. Je třeba připomenout, že v posuzovaném případě je pro předmětnou funkční plochu stanoven obecný regulativ (tj. zákaz plochých střech), který dává všem vlastníkům příslušných pozemků a zároveň také obecní samosprávě výchozí jasnou a určitou představu o podobě rodinných domů v daném prostoru. Jestliže je dle územně-plánovací dokumentace z této regulace možné v individuálních případech povolit výjimku, jde o nástroj k tomu, aby mohl být výjimečně, z důvodů „politických“ (rozhodnutí o povolení výjimky je v politickém uvážení obecní samosprávy a obecní samosprávu za ně stihá především politická odpovědnost, vyjma případů zjevných excesů a svévole, jichž se obecní samospráva nesmí dopustit nikdy), naplněn zájem obce na tom, formovat svůj architektonický charakter, krajinný ráz obce a jejího okolí či docílit jiného veřejného zájmu.... Je zjevné, že k dosažení například tohoto účelu je třeba, aby výjimky zůstaly výjimkami a byly pečlivě zváženy nejen ryze architektonicky či urbanisticky, ale i v rámci politického života obce. ... Nejvyšší správní soud přitom zdůrazňuje, že možnost této výjimky (tj. přípuštění ploché střechy) je umožněna vůči všem pozemkům nacházejícím se v takto regulované ploše; nejedná se tedy o nějaký selektivní, neodůvodněný a diskriminační výběr pouze určitých lokalit.*

Souhlas orgánu obce je tak v tomto případě zakotven jako **jedna z podmínek pro přípuštění výjimky z obecné regulace** stavebním řízením. **Nemá tedy vliv na samotnou možnost realizace stavby** – stavebník může vycházet z obecného pravidla (zákazu ploché střechy), z nějž pouze může požádat o „nenárokovou“ výjimku.

NSS tak odlišuje výše uvedený názor od názoru vysloveného v rozsudku ze dne 27. 9. 2017, čj. 4 As 138/2017-33, ve kterém NSS dospěl k závěru, že obec **nemůže** v územním plánu podmínit určité záměry (jejich samotnou realizaci, umístění) souhlasem zastupitelstva, **bez něž by nebylo možné tuto stavbu vůbec uskutečnit**. Podmínka v územním plánu zde byla stanovena tak, že ve svém důsledku mohla otevřít prostor pro libovůli či diskriminaci zastupitelstva, a to proto, že zastupitelstvu byl dán prostor k volné úvaze některým investorům souhlas udělit a některým nikoli. V územním plánu musí být podmínky stanoveny transparentně a rovně pro všechny.

Právní věta NSS:

Obec může jako jednu z podmínek pro udělení výjimky z obecného regulativu prostorového využití určité funkční plochy stanovit povinnost jejího projednání s orgány obce jednajícími v samostatné působnosti. Jde o přijatelný způsob, jímž obec naplňuje své ústavně zaručené právo na samosprávu, zde spočívající v ovlivnění prostorového uspořádání jejího území [§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. ([právní věta](#))

Další souvislosti: proti rozhodnutí podána Ústavní stížnost – usnesením pod sp.zn. II. ÚS 1385/2020 odmítnuto pro zjevnou neopodstatněnost

Odkaz na rozsudek: [2 As 103/2019-27](#)