2. 1. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Koeficient plochy určené pro sport a rekreaci

Nejvyšší správní soud se v rozsudku ze dne 19. září 2024, č.j. 1 As 241/2023 – 49 zabýval otázkou limitů výstavby na plochách určených pro sport a rekreaci. Cílem tohoto článku je čtenáře seznámit se závěry tohoto rozhodnutí, jelikož se zabývá otázkou, která dosud nebyla v judikatuře Nejvyššího správního soudu vyřešena.

Přelomový rozsudek Nejvyššího správního soudu: Jak vykládat územní plán ve vztahu k plochám sportu a rekreace?

Dne 19. září 2024 vynesl Nejvyšší správní soud rozsudek pod č.j. 1 As 241/2023 – 49, který může významně ovlivnit svět developmentu, zejména při výkladu územního plánu ve vztahu k plochám určeným pro sport a rekreaci (plocha SP). Tento rozsudek poskytuje jasný návod vlastníkům pozemků, kteří se potýkají s otázkami využití těchto ploch, a zároveň varuje před možnými chybami při posuzování stavebních záměrů na těchto pozemcích.

Skutkové okolnosti sporu

Případ, který se stal předmětem soudního přezkumu, se týkal vlastníka pozemku, jenž podal žádost o vydání územního rozhodnutí pro stavbu, která měla vyrůst na ploše SP v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, platným od 12. prosince 2022. Stavebním úřadem bylo vydáno Územní rozhodnutí, následovalo vydání souhlasného závazného stanoviska, které bylo po věcné stránce potvrzeno Ministerstvem pro místní rozvoj. Územní rozhodnutí obstálo i v odvolacím řízení.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu bylo napadeno správní žalobou, ve které žalobkyně (vlastníci sousedících pozemků) namítaly, že záměr nesplňuje požadavky územního plánu, jelikož se nachází na ploše SP, která má sloužit převážně sportovnímu využití. Dále upozorňovaly, že územní plán umožňuje umístění staveb nesportovního charakteru pouze do 20 % výměry pozemků dotčených záměrem, přičemž stavebník nesprávně počítal s celkovou výměrou plochy, včetně pozemků, které přímo nevlastní.

Hlavní sporný bod: Výklad koeficientu nesportovního využití

Jádrem sporu se stal výklad koeficientu 20 % nesportovního využití, který územní plán stanovuje pro plochy sportu. Krajský soud přisvědčil žalobkyním a rozhodl, že stavebník nesprávně vypočítal výměru zastavitelné plochy pro nesportovní využití. Dle soudu by měl být tento výpočet založen pouze na plochách, které stavebník vlastní, případně na plochách, k jejichž zahrnutí do výpočtu obdržel souhlas jiných vlastníků. Tento postup by měl zajistit, že každá jednotlivá část plochy splní podmínku 20% zastavitelnosti, což by v souhrnu zaručilo dodržení celkového koeficientu.

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu

Nejvyšší správní soud však přisvědčil kasační stížnosti stavebníka a s předestřeným výkladem krajského soudu nesouhlasil. Podle závěru NSS územní plán jasně stanovuje, že se podmínka 20 %

nesportovního využití vztahuje na celou plochu SP, nikoliv pouze na jednotlivé stavební záměry. To znamená, že stavebník měl právo kalkulovat s celkovou plochou všech pozemků zahrnutých do plochy SP, a nikoliv jen s plochou pozemku, který přímo vlastnil.

Kasační soud poukázal na to, že regulace plochy SP a přípustných umístitelných objektů není obsažena přímo v zákoně a omezení stavebníků tak není založeno samotným zákonem, ale až zákonem předpokládaným územním plánem. Meritem sporu tedy byl výklad územního plánu.

Dle bodu 22 rozsudku č.j. 1 As 241/2023 – 49: *„Nejvyšší správní soud nesouhlasí s výkladem městského soudu, že podmínka rozsahu 20 % plochy u přípustného využití se vztahuje pouze k jednotlivým záměrům. Znění územního plánu totiž výslovně uvádí, že se jedná o 20 % plochy SP, přičemž do tohoto rozsahu se započítává součet ploch staveb a ostatních zařízení. Výklad předložený žalobkyněmi a městským soudem tak postrádá oporu ve výslovném znění územního plánu.“*

Nejvyšší správní soud tedy uzavřel, že výklad krajského soudu, že podmínka rozsahu 20 % plochy u přípustného využití se vztahuje pouze k jednotlivým záměrům, nebyl správný. Znění územního plánu totiž výslovně uvádí, že se jedná o 20 % plochy SP, přičemž do tohoto rozsahu se započítává *součet* ploch staveb a ostatních zařízení.

K minimálnímu rozsahu hlavního využití

Další vznesenou otázkou byl minimální rozsah, který musí sloužit hlavnímu využití plochy. Krajský soud měl za to, že by regulace v územním plánu ztratila smysl, pokud by převažující část plochy mohla sloužit nesportovnímu využití a proto uzavřel, že hlavní využití plochy SP musí představovat minimálně 50 % plochy. Tento závěr napadl stavebník kasační námitkou, ve které poukázal na to, že podmínka minimálně 50 % plochy pro hlavní využití nemá oporu v územním plánu.

Nejvyšší správní soud v tomto podpořil závěr stavebníka s odůvodněním, že podle územního plánu *„pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití“*. Za klíčové přitom považoval spojení slov *„významně omezeno“*, které nelze automaticky ztotožňovat s 50 % plochy, jak to udělal krajský soud.

Význam pro budoucí development

Tento rozsudek má zásadní dopad na budoucí vývoj v oblasti plánování a výstavby na plochách určených pro sport a rekreaci. Nejvyšší správní soud jednoznačně rozhodl, že výklad územního plánu musí být v souladu s jeho textem, a nelze ho libovolně omezovat na jednotlivé stavební záměry. Tento výklad přináší větší jasnost nejen pro developery, ale i pro stavební úřady a investory.

Je důležité, že Nejvyšší správní soud potvrdil, že podmínka 20 % nesportovního využití se vztahuje k celé ploše SP, čímž by mělo být do budoucna zamezeno přístupu, který by vedl k nejednotnému posuzování jednotlivých záměrů. Tento rozsudek tak poskytuje cenný precedens pro další případy týkající se výkladu územních plánů a jejich aplikace v praxi.

Závěr

Rozsudek Nejvyššího správního soudu přináší dlouho očekávané objasnění pravidel pro využití ploch určených pro sport a rekreaci. Vlastníci pozemků a investoři nyní mají jasnější představu o tom, jak mohou plochy SP využívat a jaké limity musí respektovat při plánování nesportovního využití těchto ploch. Jedním dechem je však třeba doplnit, že tento výklad pochopitelně neumožňuje obejít regulaci územního plánu a zajišťuje, že sportovní využití ploch (v rámci plochy SP) zůstane dominantní.

Mgr. Jiří Sekyra

Advokát

JUDr. Martin Havelka
Advokát

CLA Law s.r.o., advokátní kancelář

Vítězná 770/7
460 01 Liberec

Tel.: +420 739 246 860
Email: jiri.sekyra@claczech.cz

Aktualizováno: 29.1.2025

Další články:

- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti
- Klientská zóna Jenda – právní účinky činění podání a doručování písemností
- Kdo vlastní mosty a kdo má povinnost je udržovat?
- Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi
- Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?
- Jedno užívání, dvě platby: Neudržitelnost souběžného zpoplatnění nájmu a poplatku za užívání veřejného prostranství
- Zákon o přístupnosti
- Nejvyšší soud k zásadě reformationis in peius v insolvenčním řízení