



## Zpráva o šetření ve věci dodatečného povolení autobazaru na zahradě rodinného domu čp. B v obci C.

---

Manželé A. A. a B. A. (stěžovatelé), se na mě obrátili s kritikou rozhodování úřadů o dodatečném povolení autobazaru na sousedním pozemku parc.č. D v k.ú. C.<sup>1</sup>

V předmětné záležitosti jsem dle zákona o veřejném ochránci práv<sup>2</sup> prošetřil činnost stavebního úřadu Obecního úřadu Kamenice, odboru životního prostředí a odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Říčany, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Středočeského kraje a Ministerstva pro místní rozvoj (ministerstvo).

### A. Shrnutí závěrů

Šetřené úřady pochybily, protože:

- vydaly dodatečné povolení autobazaru v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu,
- nedůsledně vypořádaly námitky stěžovatelů, které uplatnili v odvolání a v podnětu k přezkumnému řízení.

Pro bližší informace odkazuji na část C této zprávy.

### B. Skutková zjištění

Stěžovatelé se počínaje rokem 2023 obraceli na úřady se stížnostmi na provoz nepovoleného autobazaru v bezprostředním sousedství jejich rodinného domu.

Stavební úřad Kamenice provedl dne 20. 6. 2023 kontrolní prohlídku, v rámci které na místě popsal „plochu o výměře cca 500 m<sup>2</sup> – sypaný štěrk“.

Stěžovatelům dne 21. 7. 2023<sup>3</sup> sdělil, že na pozemku parc.č. D se nenacházejí žádné stavby, které by podléhaly posouzení dle stavebního zákona, resp. že záměr je v souladu s územním plánem.

Dne 19. 7. 2023<sup>4</sup> stavební úřad na základě žádosti stavebníkům z téhož dne vydal územní souhlas na stavbu „odstavná plocha u RD čp. B“ na pozemku parc.č. D.

Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 23. 11. 2023<sup>5</sup> k podnětu stěžovatelů územní souhlas zrušil s tím, že v době podání žádosti o územní souhlas již byla stavba realizována a stavební úřad měl z úřední povinnosti zahájit řízení o odstranění stavby.

---

1 Dále již tento údaj nebudu uvádět.

2 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

3 Č. j. KAM-4824/2023/SÚ/İPe, ze dne 21. 7. 2023.

4 Č. j. KAM-4898/2023/SÚ/İPe.

5 Č. j. 147446/2023/KUSK.



Stavební úřad Kamenice po provedeném řízení vydal rozhodnutí ze dne 26. 8. 2024,<sup>6</sup> kterým autobazar dodatečně povolil.

Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 17. 2. 2025<sup>7</sup> zamítl odvolání stěžovatelů a potvrdil prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení autobazaru.

Ministerstvo sdělením ze dne 16. 10. 2025<sup>8</sup> podnět stěžovatelů k přezkumu pravomocného dodatečného povolení autobazaru odložilo.

Při hodnocení problematiky jsem vycházel primárně z podkladů a informací, které mi poskytli stěžovatelé, popř. z veřejně dostupných zdrojů. Protože jsem tyto materiály vyhodnotil jako v dané chvíli dostačující pro posouzení celé záležitosti, nevyžadoval jsem v průběhu šetření další písemnosti od úřadů.

## **C. Právní hodnocení**

### **C.1 Rozpor s obecnými požadavky na výstavbu**

#### **C.1.1 Pravidla**

Dle § 169 odst. 1 stavebního zákona<sup>9</sup> právnické osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně-plánovací a projektové činnosti a při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb **respektovat** záměry územního plánování a **obecné požadavky na výstavbu** stanovené prováděcími předpisy.

Dle § 129 odst. 2 stavebního zákona v řízení o dodatečném povolení stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a 110–115 stavebního zákona. Ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona stavbu lze dodatečně povolit, jen pokud stavebník prokáže, že **není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu**.

Dle § 2 odst. 2 písm. e) shora citovaného zákona **obecnými požadavky na výstavbu** jsou mj. i **obecné požadavky na využívání území** dané prováděcí vyhláškou (vyhláška).<sup>10</sup>

#### **C.1.2 Skutkový stav**

Stavební úřad vedl řízení o odstranění autobazaru realizovaného v území bez potřebného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu. Jelikož stavebník ve stanovené lhůtě podal žádost o dodatečné povolení, stavební úřad řízení o odstranění přerušil a dále vedl řízení o podané žádosti.

---

6 Č. j. KAM-5998/2024/SÚ/IPe.

7 Č. j. 027793/2025/KUSK.

8 Č. j. MMR-67135/2025-83.

9 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

10 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.



Stavební úřad výrokem svého rozhodnutí ze dne 26. 8. 2024 s odkazem na § 129 odst. 2, 3 a 7 a § 115 stavebního zákona (stavební povolení) a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb. (stavební povolení)<sup>11</sup> **dodatečně povolil stavební záměr** označený ve výroku: „*Odstavné manipulační plochy pro internetový prodej aut/autobazar*“ na pozemku parc.č. D, resp. též (zde již bez odkazu na konkrétní ustanovení právního předpisu) „*změna využití území ze zahrady na ostatní plochu – manipulační plochy*“ části pozemku parc.č. D o výměře 424 m<sup>2</sup>, dosud druh pozemku zahrada. **O změně využití rodinného domu čp. B výrok rozhodnutí nehovoří.**

Záměr měl spočívat v sejmutí vrchních vrstev půdy (terénní úpravy) na zahradě rodinného domu čp. B a zřízení odstavných a manipulačních ploch zpevněných sypaným štěrkem o rozloze do 500 m<sup>2</sup> bez podstatných změn odtokových poměrů **s umístěním min. 2 m od hranice s pozemkem parc.č. E.**

Dále je ve výroku vydaného rozhodnutí zmiňována „*povrchová rozlivná plocha o min. ploše 42 m<sup>2</sup> s retenčním objemem cca 8 m<sup>3</sup>, která bude přímo navazovat na odstavnou plochu*“, v odůvodnění **stavba skladu (plechové boudy) o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>, která však nemá sloužit ke skladování pneumatik, nýbrž jako sklad zahradního nářadí**, a k jejímu povolení není zapotřebí rozhodnutí či opatření stavebního úřadu.

### C.1.3 Hodnocení

Ve smyslu § 20 odst. 1 vyhlášky v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je **obecným požadavkem** takové **umístování záměrů, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území.**

Na shora uvedený zastřešující požadavek navazují a „provádějí“ jej již požadavky konkrétní. Tak dle § 21 odst. 4 vyhlášky **na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb na nich**, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.

Jinými slovy platí, že jakékoli jiné než výslovně specifikované stavby a terénní úpravy je obecně zakázáno na pozemcích staveb pro bydlení umístit (povolit).

Ze samotných správních aktů úřady ve věci vydaných **není ani náznakem zřejmé, jak předmětná odstavná a manipulační plocha (autobazar) na zahradě s bydlením v RD čp. B souvisí či je podmiňuje**, resp. **jak jsou provedené terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemku s rodinným domem.**

Ve smyslu § 24 odst. 3 vyhlášky nadto platí, že **odstavná stání se umísťují mimo plochy smíšené obytné**. Nutno též podotknout, že na pozemku RD čp. B se již stavba garáže o výměře 74 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nacházela (parc.č.st. F).

---

11 Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.



Jelikož jde o ustanovení (požadavky na využívání území), jejichž respektování je klíčem k tomu, aby mohly být záměry v území vůbec povoleny, přitom příslušná správní úvaha k nim v rozhodnutích absentuje, jeví se **vydané dodatečné povolení nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů**.

Mám za to, že jako takové mělo být již na základě opravných instrumentů uplatněných stěžovateli (odvolání, popř. podnět k přezkumu) zrušeno.

Podle § 21 odst. 4 vyhlášky rovněž platí, že **na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy** a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

V předmětném případě se jedná o podnikatelský záměr spočívající v provedení odstavných a manipulačních ploch autobazaru o výměře cca 500 m<sup>2</sup>, tzn. **dalece převyšující nejvyšší přípustný stav** dle příslušné právní úpravy.

Ve správních aktech prezentovaným postojem úřadů k předmětnému ustanovení § 21 odst. 4 vyhlášky, a sice že v daném případě nejde o stavbu, ale o pouhé terénní úpravy, u kterých se předmětné ustanovení neaplikuje, je pak **zastírán zásadní fakt, že danou regulací nutno vztahovat i na předmětný dodatečně povolovaný stavební záměr autobazaru**.

Jako ombudsman nemám pochybnost, že **odstavných a manipulačních ploch se obecné požadavky na využívání území týkaly, a bylo zapotřebí je aplikovat**.

K tomu možno podpůrně odkázat i na ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bod 17 a § 104 odst. 1 písm. f) stavebního zákona ve znění účinném do 23. 1. 2023, které jako stavby označovaly „manipulační a odstavné plochy“, nebo § 24 odst. 3 vyhlášky, které vztahovalo zvláštní požadavky na umísťování staveb také na „odstavná a parkovací stání“.

Krom toho nutno poznamenat, že v případě předmětného autobazaru o něm jako o stavbě (stavebním záměru) konstantně referují ve svých vydaných správních aktech i zainteresované stavební úřady. Konečně lze poukázat na to, jak podobné záměry (autobazary) hodnotí a povolují jiné stavební úřady (viz C.2.3).

Základním principem a **účelem** ve vyhlášce stanovených požadavků na možné umístění staveb na pozemcích staveb pro bydlení je především **zajištění kvality zástavby, údržby stavby, ochrany soukromí a komfortního bydlení, tj. celkové kvality prostředí** (dříve tzv. pohody bydlení), a to **nejen uživatelů stavby, ale i vlastníků sousedních nemovitostí**.

V souhrnu jde o **zajištění kvalitního životního prostředí v okolí rodinných domů a vzhledové i jiné nenarušování a nezatěžování klidového (rekreačního) prostředí rodinných domů**.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 21. 7. 2010, č. j. 6 As 5/2009-102, vysvětlil účel obdobného ustanovení § 50 odst. 8 dřívější prováděcí vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných



**Stěží usuzovat, jak umístěním odstavných a manipulačních ploch (autobazaru) na zahradě RD čp. B bylo dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu, neboť relevantní přezkoumatelná úvaha k tomu (i na základě uplatňovaných námitek) v rozhodnutích chybí.**

Kvalita prostředí (pohoda bydlení) je do značné míry dána charakterem stavebních záměrů v území a navrhovaným způsobem jejich užívání. Je přitom **úkollem stavebních úřadů, aby v rámci své činnosti dbaly na to, zda základní požadavky na využití území vztahované ke konkrétním plochám vlastníci staveb nepřekračují** a užíváním svých staveb kvalitu bydlení v daném území na úkor práv ostatních vlastníků neznehodnocují.

**Stavební úřad jakož i krajský úřad** vydáním dodatečného povolení autobazaru, které vykazuje všechny znaky rozporu se shora specifikovanými obecnými požadavky na výstavbu, **pochybily**.

Nedostatek na straně **ministerstva** pak spatřuji v tom, že **pochybení stavebních úřadů tolerovalo** a přezkumné řízení, které by mělo nasměrovat stavební úřady ke zjednání nápravy, k podnětu stěžovatelů nezhájilo.

## C.2 Nedůsledné vypořádání námitek a opravných prostředků

### C.2.1 Pravidla

Ve smyslu § 2 a 3 správního řádu<sup>13</sup> správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Dbá přitom na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu.

Dle § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění rozhodnutí se uvedou důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

Dle § 129 odst. 2 stavebního zákona na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

### C.2.2 Skutkový stav

Autobazar se nachází dle platného územního plánu obce C. v ploše „SV – smíšené obytné – venkovské“. Pro ni jsou stanoveny podmínky: HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky

---

technických požadavcích na výstavbu. Ten tak lze přiměřeně použít i pro právní úpravu umístování staveb na pozemcích staveb pro bydlení v prováděcí vyhlášce k stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb.: „(...) účelem citovaného ustanovení je ochrana vzhledové a uživatelské kvality bezprostředního okolí rodinných domů, zachování estetiky pozemků s rodinnými domy, kvalitního a klidového prostředí v obytné zástavbě, jakož i zajištění nezhoršování životního prostředí nevhodnými a rušícími, nebo velikostně či jinak nepřiměřenými stavbami a ochrana proti vzhledovému a estetickému narušení prostředí množstvím menších nevhodných staveb, či nadměrnému využívání, až zneužívání pozemků při rodinných domech přehnanou a množstevně, velikostně i funkčně nevhodnou doplňkovou či jinou zástavbou.“

13 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.



rodinných domů [§ 2 odst. a) bod 2 vyhlášky], venkovské usedlosti, občanské vybavení, nerušící služby se související administrativou a skladováním. **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím.

Dodatečné povolení prvostupňového stavebního úřadu ze dne 26. 8. 2024 stěžovatelé napadli včasným opravným prostředkem s podrobně rozvedenými odvolacími námitkami.

Krajský stavební úřad ve svém odvolacím rozhodnutí ze dne 17. 2. 2025 odvolání zamítl a prvostupňové rozhodnutí beze změn potvrdil.

Stěžovatelé neuspěli ani u ministerstva, které jejich podnět k přezkumu odložilo sdělením ze dne 16. 10. 2025

### C.2.3 Hodnocení

Nejvyšší správní soud se již v minulosti vyslovil jednoznačně, že důkazní břemeno při prokazování souladu nepovolené stavby s veřejným zájmem leží na stavebníkovi, který musí prokázat, že **škodlivé následky jeho počínání nedosahují intenzity, která by vedla k porušení veřejných zájmů** (soulad s cíli a úkoly územního plánování, s územně-plánovací dokumentací, vyhodnocení zásahu do kvality prostředí).<sup>14</sup>

NSS rovněž konstatoval, že se **stavebník musí** v průběhu řízení o dodatečném povolení mimo jiné snažit **minimalizovat zásahy do práv a oprávněných zájmů dotčených osob a usilovat o dohodu ve sporných otázkách**.

Garantem dodržení těchto požadavků v řízení o odstranění (dodatečném povolení) je pak primárně stavební úřad.

Požadavku přezkoumatelnosti rozhodování koresponduje nezbytnost vtělení rozhodných skutečností a důkazů, o něž se opírají, do textu vydaného rozhodnutí. Základním posláním odůvodnění rozhodnutí je přesvědčit všechny zainteresované subjekty (dotčené orgány, účastníky, ale třeba i instituce zabývající se opravným instrumentem) o správnosti rozhodnutí. Zejména pak zajistit ztotožnění fyzických a právnických osob s obsahem takového rozhodnutí, což má ve výsledku zajistit jeho přirozené respektování.

Dle mých zjištění **je rozhodnutí o dodatečném povolení** (prvostupňové s odvolacím tvoří jeden celek) **ve svém zdůvodnění nepřezkoumatelné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci a neobsahuje dostatečné úvahy, kterými se správní orgány při posouzení řídily**. Rozhodnutí se také nevypořádalo s relevantními námitkami stěžovatelů.

Zarážející pro mě je, že **nápravu nezajistil krajský úřad jako odvolací orgán, a dokonce ani ministerstvo, které stěžovatelé oslovili podnětem na přezkum**.

---

14 Např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 69/2011-176; všechny zde citované rozsudky jsou dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).



Krajský stavební úřad na celkem třech z jeho pouhých čtyř a půl stran odůvodnění toliko převzal (překopíroval) text odvolání stěžovatelů (zhruba na str. 2 a 3 vydaného rozhodnutí), resp. text vyjádření stavebníka a jeho právního zástupce k němu (zhruba na str. 4 vydaného rozhodnutí), ve zbytku pak šlo ještě na cca tři čtvrtě straně o citace příslušné právní úpravy či popis skutkového stavu (tj. jak se kauza vyvíjela). Chybělo pak zdůvodnění, proč krajský stavební úřad rozhodl tak, jak rozhodl, ze kterých podkladů konkrétně vycházel a jakými úvahami se přitom řídil, včetně důsledného vypořádání návrhů (námitek) stěžovatelů.

### **Námítka protichůdných stanovisek orgánu územního plánování**

Stranou zůstaly sporné otázky nedůsledného posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování a územně-plánovací dokumentací, kde bylo poukazováno na existenci zcela protichůdných stanovisek odboru územního plánování Městského úřadu Říčany.

Konkrétně z vyjádření Městského úřadu Říčany ze dne 7. 3. 2024,<sup>15</sup> na něž stěžovatelé upozornili, se podává, že využití pozemku parc.č. D jako „autobazaru/odstavné manipulační plochy pro internetový prodej aut“ je z hlediska Územního plánu obce C. nepřipustné.<sup>16</sup> Naproti tomu stavebník poukazoval ve svém vyjádření k odvolání zase na další vyjádření Městského úřadu Říčany ze dne 19. 5. 2024,<sup>17</sup> ze kterého dovozoval opak. Krajský stavební úřad potom **nemístně argumentoval ve svém odvolacím rozhodnutí starým stanoviskem** Městského úřadu Říčany ze dne 25. 5. 2023,<sup>18</sup> které bylo ale zjevně vydáno pro účely územního souhlasu, v mezidobí krajským úřadem pravomocně zrušeného. Tyto okolnosti případu zůstaly ze strany úřadů bez adekvátního vyjasnění a zdůvodnění zákonnosti.

### **Námítka zásahu do kvality prostředí**

Otázkou, jejímuž zodpovězení se úřady dostatečně nevěnovaly, ačkoli ji stěžovatelé akcentovali, je míra zásahu do kvality prostředí v důsledku umístění odstavných a manipulačních ploch (autobazaru) na zahradě RD čp. B. Jinak řečeno, jak razantně je jejich umístěním ohrožena kvalita jejich životního prostředí, potažmo hodnota území.

---

15 Č. j. 60952/2024-MURI/OUPRR/1624.

16 Jak konkrétně ve vyjádření MěÚ Říčany konstatováno, v žádosti o stanovisko vydané 25. 5. 2023 bylo stavebníkem uvedeno, že se jedná o „Zprostředkování služeb při prodeji automobilů, parkoviště“. Dle doložených podkladů se pak mělo jednat o „částečnou změnu využití RD na zprostředkování služeb při prodeji automobilů, dále o vymezení plochy parkoviště, které je vymezeno sypaným štěrkem na p.č. D dle přiložené situace“. Žadatel byl ústně upozorněn, že funkční využití „autobazar“ je na tomto pozemku nepřipustné. Závazným stanoviskem jsou povoleny pouze nerušící služby se související administrativou. Parkoviště je povoleno pouze jako plocha pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím, tzn., je zde možné parkovat auta, která majitel či provozovatel vlastní, má v pronájmu, půjčené apod. a jsou využívány k soukromým a pracovním cestám. Parkování aut k prodeji (= autobazar) není přípustné využití parkovací plochy. Pokud by byla podána žádost o stanovisko k záměru „Provozování autobazaru či autoservisu“, záměr by byl vyhodnocen jako nepřipustný.

17 Č. j. 129300/2024-MURI/OUPRR/1624.

18 Č. j. 125877/2023-MURI/OUPRR/1624.



Dodávám pro úplnost, že pojmem „kvalita prostředí (pohoda bydlení)“ se ve své judikatuře opakovaně zabýval také NSS.<sup>19</sup> Konstatoval, že pojem „zachování kvality prostředí“ je **neurčitým právním pojmem**, který zahrnuje souhrn činitelů a vlivů, jež přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů. V tomto pojetí je kvalita prostředí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně apod.), přičemž **pro zabezpečení pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.**

V tomto ohledu nicméně **ve vydaných správních aktech komplexní zkoumání a hodnocení absentuje.** Velikost záměru (min. 500 m<sup>2</sup>), jeho účel využití (odstavné a manipulační plochy pro cca 25 automobilů) a jeho lokalizace na předmětném pozemku (v těsném sousedství RD čp. E, bez zachování bytí i minimálního odstupu) jako rozhodující faktory přitom dle přesvědčení stěžovatelů ve svém celku nasvědčují podstatnému zhoršení kvality prostředí v místě.

#### **Námítka nerespektování pravidel šetrnosti k sousedství**

Stěžovatelé namítali nerespektování pravidel týkajících se šetrnosti k sousedství a ochrany životního prostředí. Přitom příslušné ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona **se výslovně vztahuje i na terénní úpravy** (dokonce i na stavby nebo jejich změny nevyžadující povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu).

Zde stěžovatelé upozorňovali na minimální vzdálenost své vrtané studny od zdrojů eventuálního znečištění vod v sousedství, změnu odtokových poměrů a nivelety pozemku stavebníka včetně zasypání existujícího silničního příkopu (přičemž stavebník ve svém popisu provedených terénních úprav ve vyjádření k odvolání konstatoval, že se jednalo „o vyrovnání křivého pozemku“), vlivem čehož proudí voda na jejich pozemek. Stěžovatelé dále nastolili otázku nerespektování minimálního podílu zeleně na pozemku sousedního RD včetně absence přiměřených opatření k odstínění sousední zástavby vzrostlou zelení, ačkoli clonící zeleň zde dříve v dostatečné míře k dispozici byla (nešetrnost k sousedství). Jak k tomu poznamenali, v důsledku realizovaných šterkových odstavných ploch naopak dochází k faktickému odstavování vozidel až k oplocení.

Stěžovatelé doložili také konkrétní případ autobazaru v nedaleké obci Všechnomy, řádně povolený ve společném územním a stavebním řízení stavebním úřadem Mnichovice.<sup>20</sup> Konkrétně byl povolen jako „stavba autobazaru Všechnomy“ v podobě odstavné plochy (pro 25 parkovacích stání s nezpevněným krytem tvořeným drceným kamenivem), oplocení (1,6 m vysoké pletivo na ocelových sloupcích, podhrabové

---

19 Např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dnů 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, 27. 10. 2016, č. j. 2 As 174/2016-20, a 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28.

20 Č. j. SÚ/2388/08/Po, ze dne 14. 11. 2008.



desky), kontejneru včetně hygienického zařízení (sloužícího jako zázemí) a nájezdu na přilehlou komunikaci č. II/107 (vjezd o šíři 10 m tvořený zpevněným krytem – asfaltovým recyklátem, se zatrubněním DN 500, čela zpevněná, s odvodněním mimo silniční těleso a jeho příslušenství).

Z vydaného rozhodnutí o dodatečném povolení **není** jakkoli **zřejmé, jak jsou zázemí a nájezd na veřejnou komunikaci řešeny v předmětném autobazaru C.**, resp. kdy a kým byly povoleny (jakým správním aktem). Platí přitom, že státní správa ve skutkově obdobných případech má postupovat obdobně.

Konečně stěžovatelé legitimně tvrdili, že stanovení podmínek pro realizaci a dokončení stavby prvostupňovým stavebním úřadem v jeho rozhodnutí za situace, kdy stavba již byla v době rozhodování zrealizována (např. ohledně odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu), postrádá opodstatnění a jen zastírá existenci zásahu do území, který fakticky státní správou nebyl nijak adekvátně ošetřen. K tomu se jim nicméně dostatečného vypořádání rovněž nedostalo.

Bylo-li dle stavebního zákona povinností stavebníka v řízení o dodatečném povolení prokázat, že záměr není umístěn v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a s územně-plánovací dokumentací a není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem, jsem nucen konstatovat, že pro závěr, zda se tak stalo, **nenacházím ve vydaných správních aktech dostatečnou oporu**. Není pochyb, že **veškeré sporné okolnosti, na něž stěžovatelé upozornili, měly být důsledně a spolehlivě vyhodnoceny**.

Nezbývá mi než krajskému úřadu vytknout jeho neodůvodněný postup potvrzení prvostupňového dodatečného povolení autobazaru. Ministerstvu vytýkám, že toto rozhodování státní stavební správy svým přístupem, tj. odložením podnětu stěžovatelů na přezkum, „posvětilo“.

#### **D. Informace o dalším postupu**

Šetření uzavírám vydáním této zprávy.<sup>21</sup> Důvodem je skutečnost, že uplynuly zákonné, prekluzivní lhůty, ve kterých je možné vydané rozhodnutí změnit či zrušit.<sup>22</sup> Předmětné lhůty jsou závazné i pro mě jako veřejného ochránce práv. Ani já tak ze své pozice nemohu dané lhůty překračovat.

Apeluji na šetřené úřady, aby svoji budoucí správní praxi upravily a shora ve zprávě popsaných pochybení se napříště vyvarovaly.

Očekávám rovněž, že problematice autobazaru budou dále věnovat potřebnou pozornost a v rámci výkonu kontroly, včetně z toho případně vzešlých opatření k nápravě, se zasadí o zlepšení situace v místě.

---

21 Ustanovení § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

22 Ustanovení § 96 odst. 1 a navazující správního řádu.



Závěrem bych zdůraznil povinnost správních orgánů vést účastníky řízení ke smírnému řešení sporů, které má být základem všech jejich postupů (jde o jednu ze základních zásad správního procesu).

Zprávu zasílám k seznámení ministryni pro místní rozvoj (ústřední orgán na úseku územního plánování a stavebního řádu), řediteli Krajského úřadu Středočeského kraje (odvolací stavební úřad a orgán územního plánování) a starostům města Řevnice (orgán územního plánování) a obce Kamenice (stavební úřad).

Zprávu zasílám rovněž stěžovatelům.

Brno 11. března 2026

JUDr. Stanislav Křeček  
veřejný ochránce práv  
(podepsáno elektronicky)