



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-7

**k rozsahu stavební proluky v řadové
zástavbě v režimu stavebního zákona
č. 183/2006 sb.**

K ROZSAHU STAVEBNÍ PROLUKY V ŘADOVÉ ZÁSTAVBĚ V REŽIMU STAVEBNÍHO
ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.

Str. 2-7



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí
APLIKACE PRÁVA vydává JUDr. Luboš Chalupa,
lubos.chalupa@seznam.cz,
Křížíkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis
APLIKACE PRÁVA je registrován v Českém národním
středisku ISSN Národní technické knihovny
(ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena.
Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce
jakéhokoli materiálu nebo části materiálu
uveřejněného v časopise APLIKACE PRÁVA (tištěnou
i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou
citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa

Datum vydání 26. 8. 2025

K ROZSAHU STAVEBNÍ PROLUKY V ŘADOVÉ ZÁSTAVBĚ V REŽIMU STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB.

Správné určení rozsahu stavební proluky je v územním řízení rozhodující pro to, aby stavební záměr splnil obecné požadavky na využívání území dodržením vzájemných odstupů staveb i minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků a tím byly k tíži sousedních nemovitostí na snesitelnou úroveň minimalizovány imise.

1 **Institut stavební proluky** výslovně definuje ustanovení § 12 písm.o) stavebního zákona tak, že: „stavební prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.“

Definice stavební proluky dle § 12 písm.o) stavebního zákona odpovídá pojetí stavební proluky, jak jí vykládá ustálená judikatura NSS v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.[1]

2 Pro účely územního řízení potažmo společného územního a stavebního řízení je důležité **stanovení rozsahu stavební proluky**, pro kterou stanoví prováděcí předpisy stavebního zákona významné výjimky ze vzájemných odstupů staveb či z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků, **v závislosti na tom, jaký je charakter zástavby**, a to:

- **řadové zástavby**, kde okolní (sousední a na ně přímo navazující) budovy na téže straně ulice mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují
- **volné zástavby**, kde okolní (sousední a na ně přímo navazující) budovy na téže straně ulice nemají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou nenavazují

3 **Respektování půdorysného rozsahu okolních (sousedních) budov bez přechínavajících stěn stavebního záměru - jak ze strany do ulice (cesty), tak i na opačné straně do zahrady (dvora) - v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně na sebe, jedna na druhou navazují, je po staletí notorietou nejen stavebního práva, ale i vlastnického práva bez rozdílu doby zřízení budovy („ve středověku či v novověku“), charakteru budovy i postavení stavebníků.**

4 Institut „stavební proluky“ v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, vylučuje v půdorysném rozsahu okolních (sousedních) budov námitky vlastníků sousedních nemovitostí na dodržení vzájemných odstupů staveb i minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků, když současně chrání i vlastnické právo vlastníků sousedních nemovitostí tím, že boční stěny stavebního záměru nesmí v rozporu se vzájemnými odstupy staveb nebo v rozporu s minimální vzdáleností od společných hranic pozemků k tíži sousedních nemovitostí „přechívat“, pokud stavebníkovi není pravomocně udělena výjimka z nich.

5 Již z vlastního smyslu institutu stavební proluky v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně na sebe, jedna na druhou navazují, vylučující vzájemné odstupy staveb i vylučující minimální vzdálenost od sousedního nezastavěného pozemku, jakož i z ustanovení § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb. [2], vyplývá, že stavební záměr musí respektovat nejen výškovou úroveň, ale i p ů d o r y s n ý r o z s a h stávajících okolních (sousedních) budov s vyloučením přesahu bočních stěn stavebního záměru oproti bočním stěnám sousedních budov.

První autorský odborný časopis

- 6** Boční stěny stavebního záměru v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně na sebe, jedna na druhou navazují, doplňující výstavbu ve stavební proluce, nesmí přesahovat boční stěny stávajících sousedních budov, pokud stavební záměr v tomto – „přečnávajícím“ – rozsahu nesplňuje vzájemnou vzdálenost staveb nebo nesplňuje minimální vzdálenost od společných hranic pozemků.
- 7** Ustanovení § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. nikoli náhodou podmiňuje vzájemnou vzdálenost staveb „protilehlými stěnami“ a nikoli i „rovnoběžnými stěnami“, neboť z důvodu notoriety stavebního i vlastnického práva ani nepředpokládá, že by boční stěny stavebního záměru směrem do zahrady (dvora) „přečnávaly“ přes boční stěny sousedních budov více než nepatrně, a to bez dodržení vzájemných odstupů staveb.
- 8** **Ohraničení stavební proluky v řadové zástavbě**, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, **půdorysným rozsahem okolních (sousedních) budov** (srov. § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.), a tím i vyloučením přesahu bočních stěn stavebního záměru k tíži stávajících sousedních (okolních) budov, je nezbytnou ochranou vlastníků sousedních nemovitostí tak, aby k jejich tíži stavebník stavební záměr – s výjimkou dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. – neumístil v bezprostřední blízkosti sousedních nemovitostí bez ohledu na vzájemné odstupy staveb a bez ohledu na minimální vzdálenost od hranic sousedních pozemků, tj. nejméně 2 m.
- 9** **Stavební záměr umísťovaný ve stavební proluce v řadové zástavbě**, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, **musí respektovat:**
- a) půdorysný rozsah zástavby** včetně nepřípustnosti přesahů bočních stěn záměru oproti bočním stěnám stávajících sousedních budov
- b) výškovou úroveň zástavby**
- 10** Stavební záměr umístěný v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, požívá zvýhodnění stavby v proluce – např. ve smyslu ustanovení § 25 odst. 4, 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. – tím, že stavební záměr nemusí dodržet vzájemné odstupy staveb ani nemusí dodržet minimální vzdálenost stavebního záměru od společných hranic pozemků, ale je n v rozsahu, ve kterém stavební záměr d o p l ň u j e úplnou souvislou zástavbu stejného půdorysného rozsahu jako okolní budovy (srov. § 12 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.) bez přesahů bočních stěn stavebního záměru k tíži sousedních nemovitostí, tj. přes boční stěny sousedních budov.
- 11** Z ustanovení § 25 odst. 5, 6 i § 26 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývá, že vzdálenost stavebního záměru bytových a nebytových budov – s výjimkou rodinného domu v závislosti na charakteru zástavby i garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu – od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m, což se týká i „přečnávajících“ bočních stěn stavebního záměru ve vztahu k bočním stěnám stávajících sousedních budov.
- 12** Z ustanovení § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. vyplývá, že umístění stavebního záměru až na hranici pozemku, tj. do 2 m, včetně „přečnávajících“ bočních stěn stavebního záměru, je u jiných staveb než rodinného domu a k němu náležející garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu nepřípustné, pokud stavebníkovi nebyla pravomocně udělena výjimka z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků, i když i tak nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory.
- 13** **V případě, že boční stěny stavebního záměru umístěného v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, přečnávají přes boční stěny stávajících sousedních budov směrem do zahrady (dvoru), jedná se v tomto „přečnávajícím“ rozsahu již o umístění části stavebního záměru na hranici pozemku, kde stavební záměr musí splňovat nejen vzájemné odstupy staveb a minimální vzdálenost od společných hranic pozemků, ale bezvýjimečně nesmí mít ve stěně orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory.**

První autorský odborný časopis

14

V případě, že boční stěna stavebního záměru umístěného ve stavební proluce v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, přesahují boční stěnu sousední budovy, může vlastník sousední nemovitosti úspěšně namítnout, že stavební záměr v tomto rozsahu k jeho tíži nesplňuje obecné požadavky na využívání území, a to:

- a) vzájemných odstupů staveb, např. dle § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.,
- b) minimální vzdálenosti alespoň 2 m od společných hranic pozemků s výjimkou rodinného domu, garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu dle § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb.,
- c) vyloučení stavebních otvorů ve stěně orientované k pozemku včetně oken a větracích otvorů

15

Smyslem a účelem zákazu stavebních otvorů ve stěně orientované k hranici pozemku (§ 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb., § 11 odst. 4 vyhl.č. 146/2024 Sb.), tj. do 2 m - vyjma ochrany vlastnického práva vlastníka sousedních nemovitostí před nejintenzivnějšími imisemi – reálně umožňuje budoucí zástavbu sousedního pozemku „až na zed“ sousední stavby (§ 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb.), což existence oken i stavebních otvorů prakticky vylučuje.

16

Stavební záměr umístěný až na hranici pozemku, tj. do 2 m, v rozporu s ustanovením § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. hrubě porušuje vlastnické právo vlastníka sousední nemovitosti, pokud jsou ve stěně orientované k hranici pozemku jakékoli stavební otvory, neboť z toho vyplývají až nesnesitelné pohledy „z očí do očí“, v podstatě degradující vlastnictví sousedních nemovitostí na „zadní dvorek“ novostavby.

17

Stavební parcela v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, tak má zpravidla, jak charakter stavební proluky, pro kterou logicky nejsou stanoveny vzájemné odstupy staveb ani minimální vzdálenost od hranic sousedního pozemku, **tak ve zbývajících částech též stavební parcely - nad půdorysný rozsah okolních (sousedních) budov - již nemá charakter stavební proluky**, kde umístění téhož stavebního záměru již musí splňovat obecné požadavky na využívání území včetně vzájemného odstupu staveb a minimální vzdálenosti stavebního záměru od hranic sousedního pozemku, jakož i zákaz jakýchkoli otvorů ve stěně orientované k pozemku (ve vzdálenosti do 2 m od společných hranic pozemků).

18

K námitce vlastníka sousední nemovitosti jako účastníka územního či společného řízení proti umístění stavebního záměru ve stavební proluce doplňující výstavbu v řadové zástavbě, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, se musí stavební úřad v meritorním územním rozhodnutí včetně společného výslovně vypořádat se všemi rozhodnými skutečnostmi včetně:

- **způsobu zástavby**, zda **řadové zástavby**, kde okolní (sousední a na ně přímo navazující) budovy na též straně ulice mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují, anebo **volné zástavby**, případně smíšené atd.,
- dodržení výškové úrovně zástavby,
- **dodržení půdorysného rozsahu zástavby („nepřečnívajícími“ bočními stěnami stavebního záměru přes boční stěny sousedních budov),**
- **zda a o kolik boční stěny stavebního záměru „přečnívají“ boční stěny sousedních nemovitostí s přípustným nepatrným přesahem,**
- zda stavebníkovi byla/nebyla pravomocně udělena výjimka v rozsahu „přečnívajících“ částí stavebního záměru nad půdorysný rozsah sousední nemovitosti ze vzájemných odstupů staveb a z minimální vzdálenosti stavebního záměru od společných hranic pozemků,
- zda jsou ve stěně orientované k pozemku stavebního záměru umístěného na hranici pozemku (do 2 m) nějaké stavební otvory a jaké,
- zda sousední nemovitost požívá veřejnoprávní ochranu, např. nemovité kulturní památky, chráněného přírodního útvaru atd.

První autorský odborný časopis

19

Zvláště v případě, kdy sousední nemovitost je nemovitou kulturní památkou (národní nemovitou kulturní památkou) či tvoří-li její prostředí, nemůže stavební záměr poškozovat vlastníky sousedních nemovitých kulturních památek ani veřejný zájem na jejich ochraně (stínění, ztráta výhledů, extrémní blízkost pohledů „z očí do očí“, pocity stísněnosti, degradace sousedních nemovitostí na „zadní dvorek novostavby“, přenášení údržby k tíži sousedních nemovitostí atd.) „přečnickujícími“ bočními stěnami umístěnými až na hranici pozemku bez dodržení vzájemných odstupů staveb nebo bez dodržení minimální vzdálenosti od společných hranic pozemků s vyloučením jakýchkoli stavebních otvorů v boční stěně, což mj. vyplývá z ustanovení § 9 i § 14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. [3]

20

Výše uvedené závěry přiměřeně platí i v režimu stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů s tím, že ustanovení § 11 vyhl.č. č. 146/2024 Sb., ve znění předpisů pozdějších, **při umísťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranice pozemku** - oproti § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. - akcentuje princip vzdálenosti stavebního záměru minimálně 2 m od hranice pozemku s výslovně stanovenými výjimkami včetně „v místě obvyklého způsobu zástavby“ včetně řadové zástavby, kde jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují.

JUDr. Luboš Chalupa

POZNÁMKY:

1)Rozsudek NSS ze dne 26.6.2025 č.j. 22 As 94/2025-65: „K námitkám stran chybně posouzené proluky, odstupových vzdáleností a celkové urbanistické koncepce dané lokality Nejvyšší správní soud předně konstatuje, že pojem proluka nutno chápat jako terminus technicus běžně užívaný v předpisech stavebního práva (např. § 58 odst. 2 písm.b) stavebního zákona, § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území), který však není stavebním zákonem definován. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván „s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových (...) Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění“ (srov. Rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29.8.2014, č.j. 5 As 111/2013-31, či ze dne 22.12.2020, č.j. 4 As 143/2020-42).

Rozsudek NSS ze dne 1.11.2012 č.j. 8 As 27/2012-124: „Prolukou se dle čl. 3 odst. 1 písm.l) vyhlášky OTPP rozumí nezastavěný a k zastavění určený prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží. Městský soud správně uvedl, že **typickým příkladem proluky je „mezera“ mezi souvislou řadou domů stojících v jedné ulici, které jsou spojeny bočními stěnami, vzniká např. v důsledku jednoho z těchto domů.**“

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 19.11.2014 č.j. 22 A 87/2012-252: „Smyslem proluky je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb. **Stávající souvislá zástavba je zástavbou řadovou, tzn., že jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují.**“

První autorský odborný časopis

POZNÁMKY:

Rozsudek NSS ze dne 10.4.2024, č.j. 8 As 35/2023-43: „Na základě výše uvedeného má Nejvyšší správní soud za to, že **prolukou je obecně mezera v souvislé zástavbě (či v jejím rohu). Souvislost této okolní zástavby přitom musí mít na danou mezeru takový vliv, že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část zejména objemových vlastností záměru. Respektování okolní zástavby lze chápat jako pokračování v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou, přičemž míru a způsob tohoto pokračování a otázku konkrétního projevu homogenity je třeba posuzovat individuálně pro každý případ. Vzniklá mezera se naopak nepovažují za proluku, jestliže záměr v ní plánovaný musí splňovat pouze právní požadavky na výstavbu, nikoliv konkrétní danost okolních staveb, která by jinak relativně úzce předjímala umístění, rozměry či orientaci záměru. Návaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně faktická, nikoliv jen územní.** Nejvyšší správní soud na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr rezidence není v nyní projednávaném případě umístěn do prostoru, jehož vlastnosti splňují definiční znaky proluky. **V okolí záměru se tak nenachází žádné již existující stavby, které by tvořily souvislou zástavbu, a která by v území zakládaly prostorovou homogenitu, v níž by záměr rezidence musel pokračovat, resp. Které by na záměr měly takový faktický vliv, kvůli kterému by byl záměr již relativně úzce předurčen z hlediska svého umístění či rozměrů.**

Nejvyšší správní soud nicméně taktéž souhlasí s krajským soudem v tom, že obecný závěr tohoto rozsudku je aplikovatelný právě i na otázku výšky. Obecným závěrem uvedeného rozsudku je totiž konstatován, že stěny záměru by se měly posuzovat ve svém celkovém kontextu, neboť **i jejich přečnickující části mohou zasáhnout do práv sousedů, i když se tyto přečnickující části nenachází striktně přesně naproti již existující protilehlé stěně, ale pouze souběžně s touto protilehlou stěnou.**

U záměru posuzovaného v rozsudku č.j. 1 As 69/2011-176 přečnickovala jeho část v rozměru hloubky (tj. záměr se v části souběžné, nikoliv striktně protilehlé, nacházel od protilehlé stěny v menší vzdálenost, než byla výška té vyšší stěny záměru na těch místech, které se nenacházejí striktně naproti, ale souběžně s již existující protilehlou stěnou, odstupový limit. Tento limit záměr dodržuje pouze na místech striktně naproti existující protilehlé stěně.

Rozdíl mezi rozsudkem č.j. 1 As 69/2011-176 a nyní projednávaným případem spočívá spíše v otázce chráněných zájmů, které mohou být dotčeny faktickými vlivy konkrétního záměru. Zatímco rozsudek č.j. 1 As 69/2011-176 logicky spatřoval možný zásah zejména v blízkých pohledech k sousedům, neboť přesahující část záměru je přibližovala k již existující stavbě, tak nyní posuzovaný záměr rezidence může výrazně omezit například i denní osvětlení a oslunění (§ 25 odst. 1 územní vyhlášky) protilehlých staveb i těmi svými částmi, které se nenachází striktně naproti již existujícím stavbám. Takový zásah výškově přesahujících částí záměru na denní osvětlení a oslunění protilehlých staveb obecně nelze vyloučit.“

Rozsudek NSS ze dne 14.7.2011, č.j. 1 As 69/2011-176: „Jazykovým (gramatickým) výkladem pojmu okna obytných místností v protilehlých stěnách obsaženého v § 25 odst. 2 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. lze dospět k závěru, že se jedná o okna z obytných místností, která jsou umístěna po celé délce protilehlých stěn, bez ohledu na délku protilehlých stěn.“

2) §18 odst. 5 vyhl.č. 268/2009 Sb.: Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popřípadě formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv stínění okolních budov **porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem.**

POZNÁMKY:

3) *Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29.5.2019, č.j. 2 As 187/2017-264*: „Jakkoli je třeba rozlišovat mezi veřejným zájmem a soukromými či kolektivními zájmy (srov. Rozsudek NSS ze dne 10.5.2013, č.j. 6 As 65/2012-161, č. 2879/2013 Sb., NSS, není jejich oddělení absolutní. V řadě případů je veřejný zájem totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin (srov. Vedral, J.: *Správní řád: Komentář*, 2. vydání: Praha: Ivana Hexnerová-Bova Polygon, 2013 s. 100). Veřejný zájem je typicky zároveň kolektivním zájmem velkého množství jednotlivců a zpravidla se rovněž překrývá se subjektivními právy těchto jednotlivců. **Možnost účinně namítat u soudu porušení právních předpisů, jejichž účelem je primárně ochrana veřejného zájmu, by tedy měla být odepřena pouze výjimečně v případech, kdy je na první pohled zřejmé, že veřejný zájem, jehož porušení se konkrétní navrhovatel dovolává, se zcela míjí s jeho právní sférou.**“

Rozsudek NSS ze dne 21.5.2025 č.j. 7 As 323/2023-54: „Námitkami rozporu zamýšleného stavebního záměru se zájmy památkové péče s přitom Nejvyšší správní soud věcně zabýval, aniž by konstatoval, že takové námitky žalobci, resp. Stěžovatelům nepřísluší (např. rozsudky NSS ze dne 23.2.2024 č.j. 5 As 17/2022-156, č. 4594/2024 Sb. NSS, či ze dne 6.8.2010, č.j. 7 As 54/2010-121). Ostatně nelze pominout, že posuzování vlivů záměrů na životní prostředí zahrnuje i posouzení vlivu na kulturní památky (srov. § 2 zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a Soudní dvůr Evropské unie v této souvislosti uznává právo dotčených fyzických osob napadat hmotnou či procesní zákonnost souvisejících rozhodnutí (viz. Rozsudek ze dne 25.5.2023 ve věci C-575/21 Werinvest, Hotelbetrieb, body 68-71). **Nejvyšší správní soud má za to, že možnost soudní ochrany individuálního dotčení údajným narušením památkově chráněných hodnot není namíste odpírat ani účastníkům „běžného“ stavebního řízení na stavební záměry menšího rozsahu, mají-li bezprostřední vztah k jejich právní sféře.**“