



JUDIKATURA a POZNATKY z PŘEZKUMŮ



Zpracoval(a): Mgr. Martina Pavelková

Datum: 23. 11. 2023



Zavedli jsme systém řízení kvality
a systém environmentálního řízení a auditu



Nález III. ÚS 2329/21 ze dne 31. 1. 2023

- S ohledem na konkrétní skutkové a právní okolnosti případu je podle Ústavního soudu přepjatým formalismem bez dalšího tvrdit, že ve vztahu k ostatním pozemkům ve vlastnictví stěžovatelky na území předmětné obce, u nichž v odůvodnění svých návrhů výslovně neuvedla, jak konkrétně se u nich nezákonnost předmětných regulativů projevuje, jsou její návrhy nedůvodné (tj. že stěžovatelka postrádá věcnou legitimaci).*
- V dané věci totiž nelze odhlédnout od toho, že dané regulativy neprošly ani druhým krokem přezkumu opatření obecné povahy, tj. kritériem ryze formálním.*

NSS, 5 As 340/2020, 31. 1. 2023

- **Stanovení podmínky využitelnosti území ještě nepředstavuje podrobnost vyhrazenou regulačnímu plánu či územnímu rozhodnutí.** Rámcové parametry zpracování územní studie ÚS1, které se v textové části ÚP Hrabyně stanovují, z nichž v předmětné věci hraje roli především požadavek „*[n]apojení plochy ze silnice III/4669 koordinovat s napojením plochy DS-Z2 (podmínka D1 ve výkresu I.B.2.); navrhnout rozšíření příslušné části veřejného prostranství v ploše P-Z10 pro přestavbu místní komunikace na normové parametry*“, nejsou podrobnosti, které by představovaly prvek regulačního plánu či územního rozhodnutí.
- Je pravdou, že samotné odůvodnění ÚP Hrabyně se již dále detailněji územními studiemi nezabývá. Z uvedeného však dostatečně vyplývá jak **účel zpracování územní studie ÚS1, tak i mantinely pro její zpracování.** Zcela jednoznačně je také řešen **vztah územní studie ÚS1 k dohodě o parcelaci.**
- Ani jedna z uvedených podmínek využití území, resp. obě ve vzájemné souvislosti nepůsobí ve vztahu k záměru stěžovatelů efekt nepřekonatelné právní překážky, **pouze jde o jistou komplikaci** jejich postupu směřujícího k dosažení územního rozhodnutí ať už v otázce dopravního napojení pozemků či následně k umístění staveb pro rodinné bydlení.



NSS, 5 As 340/2020, 31. 1. 2023 (pokračování)

- I kdyby stěžovatelé měli k dispozici územní rozhodnutí o vybudování předmětných dvou sjezdů, nevylučovalo by to, aby odpůrce podmínil další postup při realizaci záměrů v ploše BI-Z8 územní studií či dohodou o parcelaci.
- Odpůrci lze též přisvědčit v tom, že projekt stěžovatelů je ve vztahu k předpokládané budoucí zástavbě celé plochy BI-Z8 objekty pro rodinné bydlení v zásadě nevhodný, neboť řeší problém příjezdu pouze na předmětné pozemky p. č. XB a XA v k. ú. Hrabyně, ačkoliv je zcela zřejmé, že **řešení musí být stanoveno pro dané území systematicky a komplexně a v návaznosti na ostatní technickou infrastrukturu budoucí zástavby.**
- Z obsahu jimi podaných námitek ze dne 4. 9. 2018 a ze dne 5. 9. 2018 skutečně **nevylývá, že by upozorňovali na tvrzenou nepřiměřenost omezení svých vlastnických práv** k pozemkům situovaných v ploše BI-Z8.
- K tomu je zapotřebí dodat, že z povahy věci zcela zjevně vyplývá, že **k žádnému zásahu do vlastnických práv stěžovatelů** směřující k jejich odnětí (vyvlastnění) či faktické sistaci jejich výkonu v důsledku vydání ÚP Hrabyně **rozhodně nedošlo.**



NSS, 10 As 76/2021, 13. 12. 2022

- **§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, který určuje minimální šířku veřejného prostranství, nestanoví podmínky pro umístování staveb na přilehlých pozemcích.**
- Přestavba stávajícího rodinného domu nacházejícího se v bezprostřední blízkosti nádraží na bytový dům umírněných hmotových proporcí posiluje městský charakter sídla. Navržená stavba nepředstavuje ani nepřípustné zahušťování zástavby. Je zřejmé, že přestavbou rodinného domu na bytový dům o čtyřech bytech k jistému zahuštění dojde. Územní plán však zahuštění zcela nezakazuje. V omezeném rozsahu jej připouští. ... **Hlavní myšlenkou územního plánu rozhodně není požadavek konzervovat stávající charakter zástavby, naopak se snaží posilovat prvky městského charakteru zástavby, mezi něž nepochybně patří stavby bytových domů.**
- Toto bezprostřední okolí záměru nese svědčí o tom, že by bytový dům narušil urbanistickou a architektonickou hodnotu stávající zástavby (§ 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006). Skutečností totiž je, že ani takto úzce vymezená lokalita žádnou jednotnou zástavbu nemá.



NSS, 3 As 237/2020, 27. 1. 2023

- Námitky podané opožděně – až po opakovaném VP – správně hodnoceny jako bezpředmětné.
- **Námitky týkající se problematiky umístění rybníka z hlediska morfologie lokality jsou skutečně předčasné**, neboť není zřejmé, zda bude vodní dílo (skutečně realizováno, případně kde a v jakém rozsahu vymezené plochy Vn. Zodpovězení těchto otázek spadá až do následných řízení, zejména do řízení o umístění stavby.
- Předmětná plocha nebyla k výstavbě určena ani původním územním plánem z roku 2002, a **proto nově stanoveným funkčním využitím území nebyl porušen princip legitimního očekávání stěžovatele**.
- Stěžovatel má především za to, že uvedený pozemek představuje stavební proluku [§ 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona]. Jelikož pojem **stavební proluka** není v právních předpisech definován, lze vycházet z vymezení tohoto pojmu v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013 - 31. ...
Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě.



NSS, 2 As 304/2021, 30. 11. 2022

- **Absolutní zákaz výstavby a zřizování nových nezávislých teplotních zdrojů** (výslovně všech kotlen, tepláren, kogeneračních zařízení, výměníků tepla, tepelných čerpadel, slunečních kolektorů – a to nehledě na jejich individuální vlastnosti jako jsou např. rozměry, výkon, emise a s tím související míra znečištění ovzduší) u bytových domů nacházejících se v ploše bydlení hromadné, které jsou zásobovány teplem ze soustavy CZT, **nelze podřadit toliko pod pouhou koncepci veřejné infrastruktury**. Nejedná se totiž jen o nějaký obecný regulativ směřující k budoucímu umožnění, zpřesnění či jednoduššímu dosažení vytyčeného cíle, ale již nyní jde o zcela konkrétní (předmětem i místem jednoznačně určitý) samonosný zákaz, který nepředpokládá, že na něj bude navazovat jakákoli následná úprava (či individuální rozhodnutí) realizující to, co mělo být touto koncepcí toliko vytyčeno. **Napadená regulace tedy sice vede k naplnění stanoveného cíle (ochraně ovzduší a životního prostředí vůbec), ale zároveň podstatně přesahuje to, co lze označit za pouhou koncepci.**



NSS, 7 As 347/2021, 11. 10.2023

IV. ÚS 938/22, 18. 8. 2023

- Byť je pravdou, že se § 14 odst. 1 lesního zákona (požadavek dbát na zachování lesa v procesu územního plánování) vztahuje na lesy en bloc, **nelze při poměrování zájmu na zachování lesa na straně jedné, a práva obce na samosprávu (resp. její rozvoj) na straně druhé, v konkrétním případě přehlížet, že veřejný zájem na zachování (oproti nedalekému lesnímu komplexu rozlohou minoritního) čistě hospodářského lesa na hranici mýtního věku, tvořícího izolovaný porost uprostřed plochy zástavby, je z podstaty věci nižší, než veřejný zájem na zachování lesů ochranných, případně lesů zvláštního určení.**
- Z pohledu Ústavního soudu je dále zásadní, že stěžovatel v souladu se stanoviskem SEA (str. 55) ve znění jeho doplnění **minimalizoval dotčení přírody a krajiny, a to tak, že pro danou plochu stanovil maximální limit zastavěnosti na 35 %.**
- **Případná vnitřní rozpornost či nejednoznačnost tohoto stanoviska vydaného krajským úřadem v přenesené působnosti nemůže jít bez dalšího k tíži obce vydávající územní plán v samostatné působnosti, tj. realizující své ústavně zaručené právo na samosprávu.**



NSS, 3 As 127/2021, 3. 8. 2023

- **Důvodem dle odpůrce totiž primárně bylo zamezit potenciálnímu vzniku nežádoucích sociálně problematických ubytoven.** Argumentace stěžovatelů se tak zcela mýjí se skutečným stavem věci. Zamezení sociální segregace nebylo důvodem, proč se odpůrce rozhodl omezit vznik (a rozšiřování) „ostatních ubytovacích zařízení“.
- Stěžovatelé sice se zvoleným limitem 8 m² nesouhlasí, nicméně kasační soud dodává, že neexistuje subjektivní právo vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití území ... **Stejně tak nemá vlastník nemovitosti ani subjektivní právo, aby na dané funkční ploše existovala, eventuálně neexistovala určitá omezení. Zvolený limit 8 m² přitom není odrazem libovůle odpůrce, nýbrž vychází z § 3 odst. 2 stavebního zákona.**



NSS, 5 As 189/2021, 14. 6. 2023

- Procesní pochybení (zmatek ve zveřejňování na deskách, nesoulad mezi elektronickou a fyzickou a záměna dokumentů v průběhu zveřejnění).
- **Důležité je, že svého procesního práva dle § 172 odst. 5 správního řádu využily** při vědomí, že se návrh opatření vztahuje na pozemek p. č. XF.
- Odpůrkyně se proto nedopustila žádného pochybení, pokud jejím prvním formálním krokem bylo oznámení návrhu dotčeným orgánům.
- Z odůvodnění napadeného opatření je zřejmé, že **motivací pro zřízení stavební uzávěry bylo zajistit podmínky pro udržitelný a nekonfliktní rozvoj v lokalitě Masečín, kterou v posledních letech poznamenala rozsáhlá, dynamická a chaotická stavební výstavba.** Odpůrkyně přijatelným způsobem objasnila výzvy, jimž dané území čelí, a tím je především problém s dopravní dostupností a nedostatečnou technickou infrastrukturou.
- Z tohoto důvodu též judikatura Nejvyššího správního soudu klade nižší požadavky na odůvodnění opatření o stavební uzávěře (srov. bod [45] výše citovaného rozsudku č. j. 1 As 454/2017-102). **Vymezení stavební uzávěry je vždy nutné zkoumat v kontextu nově pořizované územně plánovací dokumentace.**



NSS, 5 As 279/2021, 10. 2. 2023

- **Jednalo se tedy o změnu oproti původnímu územnímu plánu, která však nebyla předmětem zadání a návrhu, k němuž by se dotčené orgány vůbec vyjadřovaly.** Co se týče odůvodnění přijetí výškového regulativu zcela obecným konstatováním odkazujícím na hypotetické situace („ustanovení o splnění podmínek v případě stavebních úprav může být natolik svazující, že by mohlo způsobit přehodnocení rozvojových záměrů, což z hlediska zajištění pracovních míst pro obyvatele města může být kontraproduktivní“), **je třeba stěžovateli přisvědčit v tom, že postrádá jakýkoliv podklad, a nemůže tedy uspokojit zákonný požadavek na řádné odůvodnění** (§ 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu).
- Nejvyšší správní soud se na rozdíl od krajského soudu nedomnívá, že lze hovořit o změně, která by vycházela „z běžného vývoje při pořizování změny ÚP“.
- Ve věci nyní projednávané však došlo na území, které se nikterak netýkalo pozemků, které byly předmětem změny (výstavby PHZ), ve své podstatě ke stanovení výškových limitů, jakož i ke změně rozsahu zastavěných ploch.
- **„Prověření dalších požadavků“ v zadání ve smyslu výše uvedeného jako důvod (obsah) změny upravené po společném jednání neobstojí.**



NSS, 6 As 182/2021, 10. 2. 2023

- Má-li být do zásad územního rozvoje (nebo jiné územně plánovací regulace) převzata část (zejména konkrétní regulativy) z územní studie, která byla zpracována jako podklad pro územně plánovací činnost, **je v zájmu jednoznačnosti obsahu územně plánovací regulace žádoucí, aby části územní studie, které mají být učiněny závaznými, byly do zásad územního rozvoje převzaty**, tedy aby byly učiněny obsahem této územně plánovací dokumentace. Pouhý odkaz na regulativy obsažené v územní studii a jejich prohlášení za závazné vyvolává pochybnosti o své vlastní závaznosti. Přinejmenším ponechává nejasným, co přesně z územní studie je závazné.



NSS, 4 As 185/2022, 30. 5. 2023

- V této souvislosti je nutno zdůraznit, že stěžovatel proti tomuto opatření obecné povahy nebrojil návrhem na jeho abstraktní přezkum, nýbrž podle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s. návrhem na incidenční přezkum územního plánu Hranice.
- Konkrétní řešení dopravní, technické i bezpečnostní vybavenosti lokality Stará štreka v územním plánu Hranice bylo otázkou územní samosprávy. Jinak **řečeno krajskému soudu v posuzovaném případě nepříslušelo zkoumat, zdali pozemní komunikace v ploše P115 naplňovala stanovené minimální technické parametry, případně zdali daná lokalita jako celek naplňovala vyjmenované předpoklady.** Uvedené platí s ohledem na skutečnost, že stěžovatel proti územnímu plánu Hranice nebrojil žádnými námitkami ani připomínkami.
- Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně životního prostředí, **nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních.**
- ... muselo odůvodnění opatření obecné povahy obsahovat alespoň základní úvahy a závěry stěžovatele ohledně nového vymezení konkrétního území jako zastavěného.

NSS, 4 As 246/2022, 20. 9. 2023

- Vzhledem ke zjištěnému střetu zájmů Miroslav Vopička skutečně mohl hájit vlastní soukromé zájmy na úkor zájmů veřejných. ... **dovozovat nezákonnost přijatého aktu lze pouze v extrémních případech, kdy samotná znalost ostatních zastupitelů obce o střetu zájmů by nutně vedla k opačnému výsledku, tj. neschválení opatření obecné povahy či pouze v podobě zásadně odlišné.**
- Námitky nedosahovaly podrobnosti argumentace obsažené v návrhu na zrušení části opatření obecné povahy. Některými nově přednesenými odbornými otázkami se tak odpůrkyně neměla možnost zabývat.
- **Uvedené hodnoty musí být nejen pojmenovány a specifikovány, ale také věrohodně doloženy. Veřejným zájmem může být potřeba zajistit dostatečné množství stavebních pozemků pro individuální bytovou výstavbu občanů obce i pro občanskou vybavenost, místní výrobu atp.**



NSS, 4 As 246/2022, 20. 9. 2023 (pokr.)

- Z příslušné pasáže odůvodnění je zřejmé, že ačkoli dosud vymezené zastavitelné území odpůrkyně nebylo k zástavbě plně využito a jeho naplnění se neočekává ani v dohledné době, přičemž je v obci stále dostatek ploch určených k bydlení, přesto odpůrkyně vymezila plochy Z2-5 a Z2-6 jako zastavitelné. **Své rozhodnutí zdůvodnila jejich menší rozlohou, kterou částečně kompenzovala zrušením územní rezervy v ploše R05. Dále zmínila vhodnost lokality s ohledem na možnost jejího napojení na dálnici D4, zájem o výstavbu v místní části Lhotka a rovněž ekonomické hledisko spočívající v zajištění rentability nově vybudované splaškové kanalizace v území.**
- Jimi uváděná šířka asphaltové pozemní komunikace, tj. 3 m, vyhovuje požadavkům § 22 odst. 2 a § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. I obecní komunikace vedoucí podél existující zástavby v lokalitě Lhotka tak splňuje podmínky na minimální šířku pozemní komunikace, a to i přes skutečnost, že **se zmíněná ustanovení části třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb. na již zastavěné území neaplikují.**



NSS, 2 As 226/2022, 26. 9. 2023

- NSS tak má za to, že územní opatření o stavební uzávěře v případě zrušení rozsudku krajského soudu „obživne“, ačkoli potenciálně bez právních účinků. Není však vyloučena možnost, že by těchto účinků mohlo opět nabýt, např. zrušením nového územního plánu obce (již citovaný rozsudek NSS č. j. 6 As 114/2020-63, bod 128).
- Je také patrné, že **stěžovatel usiluje o naplnění principu vyváženého vztahu mezi environmentální složkou a ekonomickým růstem, naplnění cílů maximální ochrany zemědělského půdního fondu, upřednostňování výstavby na brownfieldech, šetrné hospodaření s vodou v krajině a zvyšování atraktivity území, resp. ochranu krajinného rázu území.**
- NSS v tomto kontextu neshledává nepřekoumatelnost v tom, že se stěžovatel ve vyjádření k navrhovatelčiným pozemkům omezil na konstatování, že tato plocha umožňuje další rozšíření rozsáhlé průmyslové oblasti, uvedl, že lokalita se nachází v blízkosti vodní nádrže, regionálního biokoridoru a propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústím nad Labem a vymezil obavy z možného negativního dopadu na životní prostředí jako důvod ke zvážení zachování či změny stávající regulace v novém územním plánu.



NSS, 4 As 183/2022, 17. 3. 2023

- V nyní rozhodované věci odpůrce stavební uzávěru zrušil pro její nezákonnost spočívající zejména v **nedostatku odůvodnění, proč byla vydána pro celé území obce, a dále pro nestanovení kritérií, podle kterých mělo být postupováno při udělování výjimek.**
- Na stavební uzávěru nelze nahlížet pouze z hlediska zájmů obce, ale je třeba mít především na paměti, že omezuje práva blíže neurčeného počtu osob tím, že blokuje jejich záměry v dotčeném území.
- Odpůrce umožnil stěžovateli v přezkumném řízení uplatňovat práva dotčené osoby. Stěžovatel v přezkumném řízení námitky podal, přičemž konkrétnější argumentace týkající se jeho práva na samosprávu zde uplatněna nebyla



NSS, 10 As 470/2021, 2. 11. 2023

- Sporná otázka výběru výsledné varianty obchvatu na základě zpracované územní studie.
- Podle NSS nemají závěry krajského soudu o výběru výsledné varianty oporu ve správním spise. Nepřezkoumatelný je zejména **závěr o ekonomických důvodech výběru výsledné varianty**
- Není ani postaveno na jisto, zda podklady pro vydání změny územního plánu obsahují vyhodnocení ekonomických nákladů všech variant. Předmětem technické studie v části zasahující stěžovatelčiny pozemky byla pouze jedna varianta, a to výsledná.
- **Jedná se zde již o podrobnost umístění konkrétního záměru, která nepatří do územního plánování.** Velikost, tvar a přesné umístění křižovatky mají řešit správní orgány až v navazujících řízeních. Územní plán má vymezit dostatečnou územní rezervu pro vhodné umístění křižovatky následným územním rozhodnutím. Územní a technická studie jsou však podrobnější podklady, které mají již v této fázi zhodnotit možnosti realizace konkrétního záměru předvídaného územním plánem.



NSS, 3 As 353/2021, 25. 10. 2023

- Je tak zřejmé, že krajský soud stěžovatelem uvedený závěr nevyřkl, naopak výslovně konstatoval, že lesní zákon vymezení zastavitelných ploch nezakazuje, nicméně jejich případné umístění je nutné patřičně odůvodnit.
- ... zda byl odpůrce oprávněn vycházet z pouhého faktu, že jsou pozemky zarostlé lesním porostem a keři, či zde existují důvodné pochybnosti, zda se skutečně jedná o les. Zde je nezbytné zdůraznit, že stěžovatelé samotnou existenci lesa na předmětných pozemcích nezpochybňovali. Z obsahu žaloby a kasační stížnosti je nicméně zřejmé, že stěžovatelé zastávají názor, že les již neplní svou funkci, jelikož byl značně poškozen v důsledku sucha a napadení kůrovcem.
- **V této souvislosti je nutné dodat, že i les, který byl napaden kůrovcem a objevují se v něm seschlé kusy dřevin, nepřestává být jen z tohoto důvodu lesem; fakt, že by byl lesní porost natolik zdevastován, že by již fakticky nemohl plnit funkci lesa, prokázán nebyl.**



NSS, 10 As 267/2022, 23. 10. 2023

- Domáhání se ochrany proti neschválení návrhu na změnu ÚP
- NSS nesouhlasí ani se stěžovatelovým názorem, že písemnost může být zveřejněna na webu obce jen v sekci nazvané Úřední deska. Soud se vyjádřil k této otázce v jiné stěžovatelově věci tak, že je vhodné zveřejňovat listiny v sekci nazvané Úřední deska, je-li 10 As 267/2022 zřízena. **Zákonu však neodporuje, pokud je listina zveřejněna i v jiné sekci, která je pro běžného uživatele předvídatelná a snadno dohledatelná** (rozsudek 2 As 281/2021, bod 23). Pozvánka byla navíc zveřejněna mimo jiné i v sekci Úřední deska; soud proto neshledal žádné pochybení.
- Zastupitelstvo krom toho projednalo stěžovatelův návrh na pořízení změny územního plánu podle zákona: **návrh zařadilo na program svého nejbližšího zasedání, na kterém rozhodlo o tom, zda navrhovanou změnu územního plánu pořídí, či nikoliv.** Protože se zastupitelstvo dohodlo na tom, že změnu nepořídí, řízení o změně nebylo vůbec zahájeno.
- Rozhodnutí zastupitelstva proto není možné „přeskočit“ a stěžovatelův návrh rovnou zařadit do probíhajícího řízení o změně č. 2 územního plánu. ... jen v případě, kdy by zastupitelstvo souhlasilo se zahájením řízení o navrhované změně územního plánu – **pak by teoreticky mohlo projednat navrhovanou změnu spolu s probíhající změnou územního plánu č. 2**



NSS, 4 As 254/2021, 17. 10. 2023

- Nepřezkoumatelné rozhodnutí námitkách – částečně nevyhověno, nový ÚP.
- není zřejmé, proč byl do ploch sídelní zeleně a přírodní rekreace zařazen Pozemek nacházející se v dané lokalitě, resp. jaký vliv na celou věc má biokoridor nalézající se dle Územního plánu na části Pozemku.
- ÚP nevysvětluje, proč byl Pozemek zařazen do plochy PB. Není tak zřejmé, proč byl do kategorie sídelní zeleně a přírodní rekreace (tedy u které se předpokládá veřejná dostupnost) zařazen Pozemek, jehož historické a aktuální využití je s tímto regulativem obtížně slučitelné. Oporu pro postup odpůrce nepředstavuje ani odkaz na § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- I kdyby snad důvodem pro zařazení Pozemku do plochy PB byl biokoridor, který se na něm nachází, **je třeba vzít v potaz, že tento biokoridor zahrnuje jen malou část Pozemku**. Není jasné, proč tedy plocha PB nebyla na Pozemku zřízena jen v odpovídajícím menším rozsahu.



NSS, 3 As 234/2022, 9. 10. 2023

- Tato judikatorní východiska se uplatní i v nyní projednávané věci. **Absence definice výrazu „proluka“ v územním plánu či v jiných právních předpisech nepředstavuje vadu**, kvůli které by měl být § 3 odst. 3 územního plánu města Pardubice jako takový nezákonný. Tento výraz v žádném případě není natolik abstraktní, aby aplikujícím orgánům umožňoval ničem neomezenou svévůli.
- Termín „proluka“ je stále běžně používaným výrazem, který lze předvídatelným a očekávatelným způsobem interpretovat. Jak bylo uvedeno, takový výklad se provádí za pomoci obecného jazykového významu výrazů, případně významu přisuzovaného jim v odborných kruzích, a s přihlédnutím ke kontextu užití daného pojmu a smyslu a účelu právní úpravy, v níž se objevuje (srov. již citovaný rozsudek NSS č. j. 7 Ao 2/2011 - 127)



NSS, 5 As 248/2021, 9. 10. 2023

- **Návrh na zrušení zásad územního rozvoje dle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s. nelze podat v návaznosti na návrh na zrušení územního plánu podaný dle první věty téhož ustanovení.**
- Stěžovatel především namítá, že územní plán dostatečně nezpřesnil vymezení koridoru pro doprovodnou komunikaci k dálnici XE.
- Z textové části územního plánu je zřejmé, že koridor dálnice XE označený jako XO je vymezen tak, že zahrnuje mj. i územní nároky na související stavby, včetně doprovodné komunikace (XF) umístěné v souběhu s dálnicí XE.
- Územně plánovací dokumentace sice nepochybně musí vykazovat přiměřený stupeň konkrétnosti, **to však neznamena, že by silnice II. třídy musela mít vymezen svůj zvláštní koridor v případě, kdy má být doprovodnou komunikací, která má v zásadě kopírovat plánovanou dálnici.** Za takové situace nelze vymezení společného koridoru pro tyto komunikace považovat za rozporné s účelem územního plánování.
- Z hlediska přezkoumatelnosti vypořádání daných námitek lze dodat, že odkaz na závěry stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jejichž správnost stěžovatel nezpochybňoval, je sice velmi stručný, avšak dostačující.



NSS, 7 As 80/2023, 27. 9. 2023

- K aktivní legitimaci k podání žaloby na změnu úp postačuje Nezařazení pozemku navrhovatelky do zastavitelných ploch a namítaná pochybení při pořizování změny územního plánu.



NSS, 1 As 11/2023, 3. 10. 2023

- V posuzovaném případě územní plán stanovil podmínky pro zastavění plochy Z62 tak, že již **vymezil poměrně konkrétní parametry dopravního napojení** (částečně dvoupruhová obousměrná komunikace odpovídající příslušné ČSN, částečně zkapacitnění stávající komunikace dle příslušné ČSN; srov. bod [2]). **Územní plán tak již neodpovídá jen na otázku „kam?“, ale také „kudy přesně a s jakými parametry?“** (viz bod [28]). V přijaté podobě tak již nepředstavuje jen koncepční nástroj (což je pro územní plán adekvátní povaha), nýbrž i realizační nástroj (což již územnímu plánu nepřísluší a náleží do úpravy regulačních plánů a územích rozhodnutí)
- Reálně je tak třeba stanovení zcela nové podmínky dopravního napojení dle územního plánu považovat za přinejmenším obcházení územního rozhodnutí z 21. 5. 2007, ne-li za jeho faktické popření. **To skutečně nelze považovat za otázku proporcionality omezení vlastnického práva navrhovatelky, ale za postup rozporný s dřívějším pravomocným rozhodnutím.** Na tom nic nemění ani takřka „cynické“ konstatování krajského soudu, že navrhovatelce přece nic nebrání, pokud bude uskutečněno napojení západním směrem dle územního plánu, realizovat přístupové komunikace dle územního rozhodnutí z 21. 5. 2007



NSS, 7 As 55/2023, 27. 9. 2023

- Z odůvodnění napadeného územního plánu vyplývají legitimní a relevantní důvody, pro které odpůrce nepřistoupil k zařazení dotčených pozemků do zastavitelné plochy. Odpůrce v tomto ohledu zejména odkázal na stanoviska dotčeného orgánu AOPK, ze kterých souhrnně vyplývá požadavek, aby se v obci Babice nad Svitavou nerozšiřovaly zastavitelné plochy dále do území spadajícího do CHKO Moravský kras.
- Důvodem uvedeného omezení je skutečnost, že **plochy na sever a na jih od obce jsou cenné z hlediska výskytu krasových jevů a oblast v severní části spadá do evropsky významné lokality Moravský kras zařazené do tzv národního seznamu NATURA 2000. Nadto vytváří migrační zónu pro zvěř; případnou výstavbou by došlo k zabránění průchodnosti krajinou. Zároveň by prolomením stávající hranice zastavitelného území došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu obce.** Jen za splnění uvedených podmínek dotčený orgán (AOPK) vyloučil negativní vliv územního plánu na evropsky významnou lokalitu Moravský kras.

NSS, 2 As 67/2022, 20. 9. 2023

- Stěžovatelka se v podstatě omezila na poukaz na pravomocné povolení stavby rekreačního domu na pozemku navrhovatele. Přes námítky navrhovatele neozřejmila, proč do budoucna nemá být zachována možnost využití plochy (pozemku navrhovatele) pro trvalé bydlení. ...Navrhovatel namítal, že historicky sloužil mlýn k trvalému bydlení, do budoucna hodlá využívat pozemek způsobem, jenž odpovídá stávajícímu funkčnímu využití vymezenému v územním plánu z roku 2009, a již činí kroky za účelem změny užívání povolené stavby. **Z napadené změny územního plánu není zřejmé, proč nelze stavební pozemek navrhovatele, na němž byl pravomocně povolen rekreační dům, zahrnout do plochy bydlení, ani proč není namístě v ploše, v níž se pozemek navrhovatele nachází, připustit, byť i podmíněně, stavby pro trvalé bydlení.**
- Stěžovatelka jistě nebyla povinna vymežit způsob využití v souladu s nepravomocným rozhodnutím, bylo však nezbytné, aby uvedla konkrétní důvody, pro které považuje do budoucna využití plochy pro bydlení za nežádoucí, jestliže zde sama původně v roce 2009 takové funkční využití vymežila. Na tom nic nemění skutečnost, že v roce 2009 byla plocha vymezena jako stabilizovaná (nikoli plocha přestavby), byť byl pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, neboť územní plán ze své povahy určuje možnost budoucího využití území



KS v Praze, 55 A 91/2022, 30. 3. 2023

- Územní plán není nástrojem, který má primárně sloužit ex post k legalizaci „černých“ staveb. To však a priori nevyklučuje, aby obec promítla dlouhodobý stabilizovaný faktický stav ve svém územním plánu. ... I z tohoto pohledu bylo třeba se zabývat nezbytností ochrany krajiny a krajinného rázu, a to v konkrétních poměrech dané lokality, (i s přihlédnutím k žalobkyní namítané fotovoltaické elektrárně a bývalému vojenskému areálu, kdy v této ploše je navržena plocha lehké výroby), ve vztahu k existujícím stavbám, a odůvodnit, zda není možné kompromisní řešení odpovídající důvodům, pro které byla regulace navržena (umožnit legalizovat dlouhodobě existující stav). V této souvislosti pak bylo třeba poměřovat konkrétní chráněné hodnoty a míru jejich dotčení s právem obce na samosprávu. To však žalovaný neučinil.
- **Soud s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že postup žalovaného lze označit za nezákonný zásah do práva žalobkyně na samosprávu ve smyslu § 82 s. ř. s., neboť se v rámci řešení rozporů konkrétně v poměrech dané lokality nezabýval tím, zda by bylo možné z pohledu ochrany krajiny akceptovat dlouhodobý faktický stav v území, jak požaduje žalobkyně, a to případně i při vyloučení či omezení možnosti dalšího rozvoje výstavby. Žalovaný se nezabýval tím, zda nebylo možné nalézt jiné řešení, které by méně zasahovalo do práva na samosprávu.**



KS v Ostravě, 76 A 1/2023, 13. 7. 2023

- **Je tedy evidentní, že smyslem zkrácení lhůty pro zahájení přezkumného řízení ve věcech opatření obecné povahy bylo posílení právní jistoty jeho adresátů, čemuž ovšem odpovídá i tímto implicitně umožněná aplikace obecné lhůty dle § 97 odst. 2 s. ř.**
- Jelikož speciální lhůta týkající se přezkumu aktů vydaných dle části čtvrté s. ř. nahrazuje obecnou lhůtu dle § 97 odst. 2 s. ř., pak lze dovodit, že absence speciální lhůty pro vydání meritorního „rozhodnutí“ v případě přezkumu opatření obecné povahy dle § 174 s. ř. naopak nevyhnutelně vede k aplikaci lhůty obecné.



Poznatky z přezkumů



Drobná výroba – definice v ÚP

- Změna dokončené stavby, zemědělského areálu, na depolymerizační linku
- **Výroba malého rozsahu co do přepravy**
- V rámci definice pojmu výroba a skladování netovárního charakteru územní plán v příkladném výčtu záměrů, které za tento typ výroby považovat nelze, uvádí provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.



Bytový dům – prostorová regulace

- **Závazné stanovisko je vydáváno k záměru dle dokumentace vyžadované pro daný typ řízení** – zpracované autorizovanou osobou pro předmětný záměr.
- Výšková regulace hladiny zástavby je určena maximálním počtem nadzemních podlaží staveb. **Pokud není stanoveno jinak, počítá se jako nadzemní podlaží také podkroví staveb.** Znamená to, že stavba musí mít podkroví?
- Nové stavby pro bydlení nebudou přesahovat výšku nejvyšší stávající stavby pro bydlení v plochách shodného využití.



Domovní ČOV v nezastavěném území

- **Stavební zákon nepopírá vodní zákon v tom smyslu, že i když ČOV je v stavebním zákoně uvedena ve výčtu staveb veřejné technické infrastruktury, neznamená to, že by ČOV přestala být vodním dílem, resp. stavbou pro vodní hospodářství.**
- Důvodnost umístění záměru mimo pozemek rodinného domu je dána tím, že na dotčeném pozemku se nachází stávající vrt pro pitnou vodu. Podzemní stavba domovní ČOV umístěná v návaznosti na sousední zastavěný pozemek rodinným domem zemědělské využívání okolního území nenaruší a ani negativně neovlivní případné krajinářské či urbanistické hodnoty, které by se v daném území nacházely.



Změna využití území pro kemp

- Ze systematiky příslušné části územního plánu je zřejmé, že bydlení, občanská vybavenost (výsl. zmíněno i ubytování), drobné podnikání a individuální rekreace představují využití hlavní, a nikoliv pouze doplňkové. Na rozdíl od ostatních kategorií, dopadá stanovené hlavní využití i na změny využití území.
- **Není možné, aby vypořádání též otázky příslušelo z hlediska kompetencí příslušelo dvěma správním orgánům současně**, stejně tak i zákonný rámec obsahu územního plánu je nastaven tak, že se s ostatními hmotněprávními regulativy stavebního zákona aplikovanými v řízeních, případně s obecnými požadavky na výstavbu stanovenými prováděcími právními předpisy, nepřekrývá.



Oplocení v nezastavěném území

- **Územní plán stanovuje oplocování pastvin elektrickým ohradníkem, ale u výběhů neuvádí žádný druh oplocení.**
- Pokud stavebník nazval záměr oplocením výběhů, a takto hodlá tento záměr v budoucnu užívat, včetně umístění konkrétního uvedeného mobilního přístřešku pro hospodářská zvířata, mohl by název záměru (a tedy i jeho budoucí užívání podle tohoto označení) ÚÚP zpochybnit pouze tehdy, pokud by zákonná definice příslušného pojmu, příp. definice upravená v daném ÚP, tento pojem definovala odlišným způsobem, příp. pokud by záměr svým provedením naplňoval definiční znaky jiného druhu stavby.
- **Závěry KÚ MSK v napadeném závazném stanovisku nejsou postaveny na tom, že se o výběh ve smyslu zákonných definic jedná, ale na tom, že stavebníkovi nelze vyvrátit, že se o výběh nejedná.**



Fotovoltaika v areálu

- Dokumentace neobsahuje **údaje o spotřebě provozu v napojené budově (budovách)**, a tudíž nelze ověřit, že je reálně možné, aby FVE sloužila k výrobě elektřiny z větší části pro vlastní spotřebu. S ohledem na výše uvedené, tedy že zákonodárce považuje **instalace FVE i na pozemku stavby, pokud slouží převážně k pokrytí spotřeby tohoto objektu, za stavební úpravy**, u kterých nemá dle citovaného ust. § 96b stavebního zákona úřad územního plánování žádné zmocnění k vydání závazného stanoviska, **je třeba dokumentaci v tomto ohledu doplnit.**
- **Kompetence úřadu územního plánování** vydat závazné stanovisko je totiž stanovena **pouze** pro případy **FVE, které jsou buď zcela samostatnými stavbami, anebo vyrábějí elektřinu k přímému spotřebování v rámci stávajících budov, avšak větší část vyrobené energie je vyvedena do distribuční soustavy anebo jiným subjektům (jejichž okruh je v těchto případech do budoucna neuzavřený).**



RD ve svahu

- Definice pojmu podzemní podlaží
- Hovoříme-li však o **převažujícím charakteru zástavby**, je třeba jej vnímat v kontextu urbanistické kompozice jako určitý soubor převažujících znaků, ze kterých by **neměl nově umíst'ovaný záměr svými parametry významně vybočit**, a nikoliv jako striktní určení přesné výšky či podlažnosti.
- S ohledem na prostorové parametry, tvarosloví, vzájemné vzdálenosti okolních staveb, ale i konfiguraci terénu krajský úřad konstatuje, že byt' je v rámci územním plánem nastavených regulativů záměr spíše prostorově výraznější, za exces narušující charakter okolní zástavby či její architektonický ráz, jak namítá odvolatel, jej považovat nelze.



Provozní budova a skladová hala

- Dle tohoto regulativu *při **umístování staveb a zařízení na rozhraní a v blízkosti rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití** nesmí mít takto umístěvaná stavba, zařízení nebo jejich provoz negativní vliv na sousední plochu s rozdílným způsobem využití. To znamená, že **vliv každé stavby a jejího provozu, který zasahuje do sousední plochy s rozdílným způsobem využití, musí vždy respektovat i podmínky stanovené ÚPO pro plochu s rozdílným způsobem využití, na kterou svým vlivem zasahuje.** Provozní vlivy stavby (hluk, vibrace, emise, zápach apod.) umístěné na ploše určené např. pro průmyslovou zástavbu nesmí zasahovat do ploch určených např. k bydlení, kde musí být splněny podmínky stanovené pro plochy bydlení apod. Provozy průmyslové výroby musí vždy používat prostředků moderních technologií s cílem minimalizovat emisní dopady do území.*
- **Vizuální vliv - záměr musí naplňovat prostorové regulativy upravené územním plánem pro sousední plochu.**
- Právě prostorová regulace v územním plánu má za poslání regulovat prostorové a vizuální působení umístěvaných záměrů tak, aby došlo k vytváření zástavby a dotváření města dle urbanistické koncepce a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Tomu odpovídá i zařazení příslušného regulativu v rámci systematiky ÚPO do kapitoly nazvané *Všeobecná prostorová regulace.*



Retail park – všeobecná podmínka PR

- *Při realizaci nových staveb a při přestavbách stávajících staveb bude respektováno urbanistické i hmotové řešení historických staveb ve všech plochách navazujících na plochy s historickou zástavbou. Na ostatních plochách budou stavby posuzovány s ohledem na pohledové horizonty a průhledy.*
- Územní plán nedefinuje, co lze považovat za **plochy s historickou zástavbou**.
- **...nelze automaticky bez dalšího považovat za plochu s historickou zástavbou ve smyslu regulativů územního plánu pouze památkovou rezervaci vymezenou dle tehdejších předpisů na úseku památkové péče** S pojmem *historické jádro*, které co do významu více koresponduje území památkové rezervace, navíc územní plán pracuje a využívá jej na jiných místech.
- **...se musí jednat o zástavbu, jejíž stáří zakládá v území určité konkrétní a objektivně definovatelné hodnoty.**
- KUČA, Karel a KUČOVÁ, Věra. *Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami.*
- ...je dochovaná historická urbanistická struktura, zejména půdorysná skladba zástavby, parcelace i urbanistická kompozice včetně uliční sítě. Je zde také vysoký podíl historicky významných staveb, které mají dochované hmotové řešení, architektonického ztvárnění

Dělení a scelování pro občanskoprávní účely

- Změnou v území je pak dle ust. § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. Vydání závazného stanoviska je výslovně vyloučeno v případě dělení a scelování pozemků v nezastavěném území (nejedná-li se o pozemkové úpravy) dle § 96b odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Předmětným záměrem je dělení pozemku nacházející se v **zastavitelné ploše**, a proto je předmětné rozhodnutí podmíněno vydáním závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.
- V územním plánu umožněny na dané ploše pouze 4 RD.
- **Předmětem posouzení je pouze dělení** pozemků, které samo o sobě nepředpokládá jejich odlišný způsob užívání ani umístění staveb RD.



Děkuji za pozornost.



Zpracoval(a): Mgr. Martina Pavelková

Datum: 23. 11. 2023



*Zavedli jsme systém řízení kvality
a systém environmentálního řízení a auditu*