



Judikáty správních soudů

ve vztahu k územnímu plánování



Zpracoval(a): Mgr. Martina Pavelková

Datum: 24. 11. 2022



Zavedli jsme systém řízení kvality
a systém environmentálního řízení a auditu



NSS č.j. 4 As 78/2019 - 56 - ÚSES

- Navrhovatelé brojili (žalobou i námitkami v procesu pořizování) proti zřízení/vymezení lokálního biocentra na jejich pozemcích v rámci nového ÚP.

...pro územní plán jsou mimo jiné závazným nástrojem územního plánování zásady územního rozvoje. Územní plán musí respektovat a konkretizovat v nich obsažené jednotlivé, avšak obecnější, záměry...Tuto povinnost odpůrkyně v napadeném územním plánu respektovala při vymezení lokální biocentra LBC 61.2 umístěného v nadregionálním biokoridoru K 61. Svůj postup odůvodnila odkazem na příslušné části zásad územního rozvoje ... a právě z těchto pasáží zásad územního rozvoje nepochybně vyplývala povinnost vymezení lokálních biocenter v souladu s požadavky vyplývajícími z metodiky vymezení územního systému ekologické stability.

Z odůvodnění je zjevné, že při respektování požadavků zakotvených v zásadách územního rozvoje (viz citace výše) vyšel při vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability z metodiky, a to té, která byla v rozhodné době metodikou platnou. Není tudíž pochyb o tom, že odkaz obsažený v zásadách územního rozvoje se týkal konkrétní metodiky pro vymezení územního systému ekologické stability Ministerstva životního prostředí z roku 2017.



NSS č. j. 4 As 78/2019 – 56 – pokr.

...odpůrkyně vyhledávala takové řešení, jímž se snažila pokrýt ucelené pozemky a nedělit pozemky na malé části a zároveň využít takové pozemky, které by vyhovovaly daným podmínkám a současně neprovádět takové změny (ve vymezení lokálního biocentra oproti předchozímu stavu), které nejsou opodstatněny změnou v poměrech dané lokality (tj. krajským soudem zmíněný konzervativní přístup při vymezení lokálních biocenter).

- Soud shrnul, odůvodnění vymezení LBC je dostatečné, stejně tak i rozhodnutí o námitce, včetně odkazu na ZÚR a metodiku vymezování ÚSES. Odpůrkyně nemá povinnost se detailně vypořádat s každou jinou možnou variantou řešení sporného územního uspořádání, pokud smysluplně a celistvě odůvodní zvolené řešení.



NSS č.j. 4 As 316/2018-124 – Definice proluky a varianty přístupu k pozemku

- Navrhovatelé brojili (žalobou i námitkami v procesu pořizování) proti funkčnímu využití plochy dopravní infrastruktury silniční a proti funkčnímu využití plochy pro bydlení venkovské. Námitkám nevyhověno.

*Naopak z územního plánu je zřejmé, že v něm **pojem proluka užit autonomně**, a lze tak pouze přisvědčit ... že tento pojem **nebyl** v územním plánu pro účely jeho užití **samostatně definován**. Z výše citované pasáže územního plánu je však zřejmé, jaký obsah mu pořizovatel územního plánu přikládal.*

*Není vysvětleno, **proč na rozsáhlé horské louce má veřejný zájem na ochraně nezastavěného území** (vyplývající z § 18 odst. 4 stavebního zákona), nadto nacházející se v CHKO Orlické hory s tradičním charakterem rozptýlené zástavby, **ustoupit potřebě vymezit novou zastavitelnou plochu** do nezastavěného území.*

§ 51 odst. 2 stavebního zákona vylučuje možnost, aby schválený územní plán obsahoval více variant uspořádání určitého území, resp. zde vymezení dopravního koridoru. Pokud návrh územního plánu obsahuje variantní řešení, ke schválení se předkládá nejvhodnější varianta. ...Nejvyšší správní soud nesdílí názor krajského soudu, podle nějž probíhající komplexní pozemkové úpravy jsou natolik podstatnou skutečností, pro niž lze do územního plánu začlenit varianty řešení dopravní infrastruktury v téže lokalitě v rozporu s § 51 odst. 2 stavebního zákona.



NSS č.j. 10 As 226/2019-46 – Délka podmínky územní studie

- Navrhovatelka se domáhala zrušení podmínky zpracování územní studie, která byla novou ÚPD prodloužena o dalších 6 let (dohromady 11)

Požadavek na zpracování územní studie nesmí být brán na lehkou váhu a vždy je nutné pečlivě zvážit, jak dlouhá doba bude ke zpracování územní studie stanovena. Po dobu, kdy není zpracována územní studie, na daném území působí v podstatě něco jako stavební uzávěra (srov. § 97 odst. 1 stavebního zákona nebo rozsudek NSS ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011 - 103, č. 2396/2011 Sb. NSS), kdy je ve vymezeném území zakázána stavební činnost.

Obecně platí, že lhůta ke zpracování územních studií by měla být stanovena maximálně v jednotkách, ne desítkách let (již citovaný rozsudek NSS sp. zn. 8 As 152/2015). Je však vždy nutné přihlížet k individuálním okolnostem dané věci (rozsudky NSS ze dne 25. 9. 2015, čj. 4 As 81/2015 - 120, ze dne 19. 11. 2020, čj. 1 As 50/2020 - 46, či ze dne 25. 3. 2021, čj. 7 As 30/2020 - 34).

*ohledem na uvedené NSS dospěl ve shodě s krajským soudem k závěru, že **stanovení lhůty k pořízení územní studie v délce fakticky 11 let je skutečně projevem libovůle odpůrce.***

Zrušení „pouze“ lhůty k pořízení územní studie matoucí. Tato lhůta totiž nebyla formulována jen k územní studii č. 09 v ploše 26, ale vztahovala se ke všem územním studiím, jejichž zpracování územní plán vyžaduje.



NSS č.j. 3 As 417/2019-48 – Funkční využití, faktické užívání a legitimní očekávání

- Navrhovatelky brojily proti funkčnímu využití v novém ÚP – drobná výroba a výrobní služby a smíšená výroba – namítaný rozpor se skutečným využitím (požadované využití smíšená obytná venkovská zástavba). Námitky v procesu pořízení uplatněny.

Ačkoliv byly a jsou pozemky stěžovatelek využívány k rekreačním účelům, nemají stěžovatelky právní nárok na to, aby byly jejich pozemky zařazeny do jím preferovaného funkčního využití. Zvolený krok však musí být proporční, nediskriminační, odůvodněný a bez prvků libovůle. (rozsudek NSS ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009 - 76) Pozemky stěžovatelek byly dle jejich slov dlouhodobě využívány k rekreačním účelům. Nelze ale opomíjet tu skutečnost, že v dané lokalitě vznikala nejdříve zemědělská a následně dřevozpracující výroba, která významným způsobem začala dané území ovlivňovat. Nejedná se přitom o stav vzniklý během pár měsíců, ale formující se několik desítek let.

*Krajský soud dostatečně vysvětlil, proč považoval odpůrcem zvolené řešení za legitimní, neboť lokalita za železniční tratí se jeví jako nejvhodnější pro rozvoj výroby v dané obci, jež má na mnoha jiných lokalitách vhodnější podmínky pro rozvoj bydlení. **Není přitom vhodné, aby v budoucnu docházelo k dalším střetům mezi plochami určenými k bydlení a výrobními plochami.** Odpůrce zvolené řešení odůvodnil i dalšími okolnostmi, jako je existence pásma hygienické kontroly nebo stanovisky KHS a taktéž kontinuitou s předchozím územním plánem.*

Faktickým dočasným, byť i déle trvajícím nevyužíváním určitých staveb se nemění využití, k němuž jsou určeny a které může být obnoveno.



NSS č.j. 4 As 293/2021-74 – Souhlas k uzavření smlouvy, omezení veřejnosti, odůvodnění stanoviska ZPF, prvky regulačního plánu a jejich přiměřenost

- Navrhovatel brojil proti novému ÚP, namítal procesní vady, pochybení při záborech ZPF, nezákonné vymezení zastavěného území a nepřiměřenost regulace (podrobná prostorová regulace).

*Proces tvorby a vyjádření vůle obce je dvoustupňový, a starosta tedy není (až na drobné výjimky) oprávněn uzavírat jménem obce smlouvy bez předchozího souhlasu rady (a v některých případech zastupitelstva). **To však neznamená, že pro platnost smlouvy by bylo nutné trvat na tom, aby rada odsouhlasila přesný text smlouvy či její přesný název.** Usnesení rady o udělení souhlasu s uzavřením smlouvy představuje akt politický, nikoliv soukromoprávní. Nelze na něj tedy klást stejné požadavky jako na vlastní smlouvu.*

*Za těchto okolností dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že **forma veřejného projednání byla přiměřená tehdejší epidemické situaci** a že odpůrcem zvolené mechanismy byly dostatečné k řádnému zajištění participačních práv dotčených osob.*

*Vzhledem k tomu, že za **součást odůvodnění vyhovujícího závazného stanoviska** je nutno považovat **i vysvětlení uvedené v návrhu územního plánu**, je zjevné, že mezi prvním a druhým stanoviskem bylo odůvodnění výrazným způsobem rozšířeno.*

*Není pochyb o tom, že zastupitelstvo udělilo rozsahem v podstatě neomezený souhlas k jejímu použití, když umožnilo **použití prvků regulačního plánu „podle potřeby“**.*



NSS č.j. 9 As 123/2020-36 – Zaniklá osada, sídelní útvar

- Navrhovatel se domáhal zrušení vymezení zastavěného území, vymezení zastavitelných ploch, a stanovení funkčního využití ploch zemědělských a přírodních v rámci změny ÚP. Námitky navrhovatel uplatnil, požadoval vymezení zastavitelných ploch na svých pozemcích, na kterých se nacházela torza dřívějších staveb – zaniklá osada.

*V dané lokalitě se sice historicky nacházela osada Starosti s několika usedlostmi, avšak postupem času došlo k úplnému zániku této osady a usedlosti postupně chátraly, až z nich zůstala pouhá torza, místy až v dané krajině nepatrná. Usedlosti se nacházely v jinak nezastavěném území odtrženém od dalších obcí. **Pozemky v této lokalitě byly zařazeny do ploch zemědělských - louky a pastviny** (později byly některé z nich vymezeny jako zastavěné), **nebot' tímto faktickým účelem odpovídaly funkčnímu využití dané lokality**. Se stěžovatelem lze souhlasit v tom, že některé jeho pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako pozemek „zastavěná plocha a nádvoří“, avšak **i z katastru nemovitostí je patrné, že se jedná o zbořeniště**. Z uvedeného je zřejmé, že byt' se historicky v dané lokalitě budovy nacházely, postupem času došlo k jejich zániku. Odpůrce srozumitelně a přezkoumatelně vyložil, proč nemohl požadavkům stěžovatele na zařazení pozemků do zastavitelného území vyhovět; poukázal na to, že na daných pozemcích **se nenachází obytné či hospodářské budovy**, ale pouze torza některých bývalých objektů, dané pozemkové parcely ve vlastnictví stěžovatele tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, a to zejména s ohledem na skutečnost, že se na nich již žádné budovy nenacházejí.*



NSS č.j. 9 As 123/2020-36 – pokr.

*Jak vyložil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 8. 2008, č. j. 5 As 48/2006 - 75 (a po něm i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1691/2018), pojem „sídlní útvar“ odpovídá obsahově pojmu „souvisle zastavěné území obce s přílehlými rozvojovými plochami“. Z pohledu historického výkladu právní normy tak lze za „sídlní útvar“ považovat **soubor budov k trvalému i dočasnému obývání (včetně např. chatových osad, rekreačních budov). Nemusí být spjat s trvalým přebýváním osob ve smyslu (trvalého) bydliště osob, které zde přebývají. Jde o území, které je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce podle územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů. Zahrnuje území (zóny) obytné, výrobní a rekreační, v nichž musí být dopravní, energetické, telekomunikační, vodovodní a kanalizační sítě v rozsahu přiměřeném potřebám druhu území (zón). Do rozvojového území obce (tvořícího nedílnou část sídlního útvaru) patří i zastavitelné plochy určené v platném územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje k zastavění a spolu se zastavěným územím obce se považují za zónu kulturní krajiny. Tvoří ucelený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar. Tento výklad je nutno přijmout zejména se zřetelem k hodnotám, které se chrání zákonem o ochraně přírody a krajiny (přírodní bohatství, současně však, při respektování požadavků na ochranu krajiny, i zachování a udržitelný rozvoj území sloužících k využívání člověkem a přebýváním osob). ... ochrana zvláště chráněného území směřuje primárně proti nadměrnému rozvoji výstavby, jejíž vliv by mohl narušit specifickou rovnováhu a mnohdy nevyčíslitelnou ekologickou hodnotu chráněné krajinné oblasti. **Smyslem a účelem zákazu vytváření nových sídlních útvarů na území chráněné krajinné oblasti je především nezakládat další souvisle zastavěná území obce.*****

NSS č.j. 4 As 482/2019-77 – Rozpor textové a grafické části ÚP

- Navrhovatelka se domáhala zrušení části ÚP týkající se pozemků v jejím vlastnictví, na kterých provozuje obchodní centrum. Nesouhlasila s vymezením veřejného prostranství v místě, kde mělo být dle ÚR veřejné parkoviště.

*Z výše uvedeného je nepochybné, že **vytčené pasáže textové a grafické části územního plánu vykazují vnitřní rozpory ve vymezení plochy P56 z hlediska určení pozemků, které jsou do ní zařazeny.** K tomuto závěru ostatně dospěl i krajský soud v napadeném rozsudku. Nepovažoval však tyto rozpory za podstatné s ohledem na předmět řízení týkající se zařazení pozemků ve vlastnictví stěžovatelky do plochy veřejného prostranství. S uvedeným závěrem krajského soudu se však Nejvyšší správní soud neztotožňuje. Je totiž zřejmé, že stěžovatelka uvedenou vadu v návrhu na zrušení části opatření obecné povahy výslovně namítala, a pokud ji krajský soud taktéž dovodil, nemohl ji odmítnout jako nevýznamnou jen proto, že stěžovatelka ve svém návrhu vznášela i další jiné námitky týkající se zařazení jejich pozemků parc. č. 5393 a parc. č. 5409 do plochy veřejného prostranství, které krajský soud zřejmě považoval za stěžejní.*

Ve svém rozsudku ze dne 8. 1. 2010, č. j. 2 Ao 1/2009 - 74, NSS uvedl, že „[t]extová a grafická část územně plánovací dokumentace (příloha č. II vyhlášky č. 135/2001 Sb.) musí být ve vzájemném souladu. Rozpor mezi těmito částmi územně plánovací dokumentace zakládá nejistotu pro další rozvoj území a je důvodem pro zrušení územního plánu, jehož se dotýká, nebo jeho části.“ Tento závěr kasační soud potvrdil například i ve svém dalším rozsudku ze dne 30. 10. 2014, č. j. 4 As 154/2014 - 28.



NSS č.j. 3 As 363/2020-49 – Dosažení sledovaného účelu zrušením sporné části ÚP

- Navrhovatelka se domáhala zrušení části ÚP – plochy dopravní infrastruktury – komunikace místního významu, namísto komunikace navrhovatelka v námitkách požadovala plochu pro bydlení.

*Jelikož bylo v nynějším případě vydáno zcela nové OOP (tj. původní územní plán byl beze zbytku nahrazen územním plánem novým), pak **jeho zrušením nemůže dojít k obnovení původního OOP**. Po zrušení územního plánu nebo jeho části dotčené území nevykazuje žádnou územně plánovací regulaci a správní orgány tudíž rozhodují, jako kdyby obec pro tuto část území územní plán neměla (srovnej rozsudek NSS ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014 – 73)*

*Jakkoli platí, že by po zrušení části OOP na sporné části pozemku vzniklo „bílé místo“ (v současné době je stěžovatelkou fakticky obhospodařováno jako zahrada a v katastru nemovitostí je tento pozemek evidován jako ostatní plocha a využití pozemku je neplodná půda), přesto krajský soud nepochybil, pokud věc posuzoval v intencích deklarovaného úmyslu samotné stěžovatelky, který uplatnila v procesu přijímání OOP . Nelze mu tudíž vytýkat, že zdůraznil pro případ **rozhodnou okolnost, tedy že konkrétního účelu užívání sporné části pozemku nelze dosáhnout zrušením části územního plánu**.*

*Stěžovatelka usiluje o **vyřešení absence právního titulu ke sporné části pozemku prostřednictvím návrhu na zrušení části OOP** (územního plánu), ačkoli tato cesta je zcela nevhodná a ani v případě úspěchu stěžovatelky ze své podstaty **nemůže vést k vyřešení jejího problému** .*



NSS č.j. 1 As 270/2021-40 – Vliv záměru na podnikání

- Navrhovatelé se domáhali zrušení části ÚP – koridoru pro přeložku silnice (převzat z aktualizace ZÚR), námitky uplatnili.

*Stěžovatelům je pak nutno dát zapravdu, že napadené opatření neobsahuje rozsáhlé posouzení dopadů a zásahu do podnikání a vlastnického práva osob dotčených přeložkou. Nicméně z jeho odůvodnění jsou zřejmé úvahy, které vedly odpůrce právě ke zvolení daného řešení. Jak uvedl krajský soud v napadeném rozsudku, ale také Nejvyšší správní soud v citovaném rozsudku č. j. 7 As 306/2020 - 45, **stavební zákon neukládá odpůrci výslovně povinnost zkoumat vliv plánovaného záměru konkrétně na zaměstnanost či fungování průmyslové zóny v dotčených oblastech nebo posouzení vlivu záměru na každý jednotlivě určený hmotný statek v daném území.***

*Co se týče otázky vymezení „**překryvného**“ koridoru, i v této argumentaci se Nejvyšší správní soud shoduje s krajským soudem. Z hlavního výkresu je zřejmé, že koridor je vyznačen průhledným fialovým šrafováním, z něž pak v souladu s bodem 89 výroku napadeného opatření, lze usoudit, že regulace doplňuje jiné plochy využití. Nad rámec soud konstatuje, že by zajisté bylo **názornější vymezit v napadeném opatření podmínky aplikace jednotlivých regulací**, nicméně ani tato skutečnost nemá vliv na jeho zákonnost a nerozpornost.*

NSS č.j. 7 As 6/2020-36 – Vyřazení oploceného pozemku ze zastavitelných ploch

- Navrhovatelé se domáhali zrušení části ÚP týkající se jejich pozemku z důvodu nezařazení pozemku do zastavitelných ploch a z důvodu vymezení pásu krajinné zeleně na tomto pozemku. Na pozemku se t. č. nacházelo stávající oplocení.

Ačkoliv neexistuje judikatura, jež by explicitně řešila otázku posouzení pozemků materiálně splňujících zastavěnost, existuje judikatura, jež tuto otázku řeší alespoň implicitně. V této souvislosti je třeba poukázat zejména na rozsudek ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011 - 59, ve kterém NSS uvedl, že „v případě pozemku X, který je v katastru nemovitostí evidován jako stavební parcela, se jedná o naprosto zřejmé porušení stavebního zákona ze strany odpůrce, neboť tento pozemek musí být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona považován za zastavěný stavební pozemek bez ohledu na to, zda na něm stojí nějaká stavba či nikoliv. V tomto směru není podstatný faktický stav pozemku ani způsob jeho využití, neboť stavební zákon neumožňuje tyto okolnosti zohlednit, když zastavěný stavební pozemek definuje odkazem na evidenci v katastru nemovitostí.“ **Uvádí-li tak Nejvyšší správní soud, že není v pravomocích obce zohledňovat faktický stav pozemku, neboť stavební zákon definuje pozemek výlučně odkazem na evidenci v katastru nemovitostí, týká se tento závěr na základě argumentu a contrario i stavu opačného. Obci tedy nepřísluší hodnotit zastavěnost pozemku jinak, než jeho porovnáním s dikcí § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.** Pro uvedený závěr svědčí i praktické důvody, neboť nelze požadovat po obci (resp. pořizovateli územního plánu), aby v rámci přípravy územního plánu obcházela jednotlivé pozemky a zjišťovala jejich faktickou zastavěnost.



NSS č.j. 7 As 6/2020-36 – pokr.

*Pokud jde o tvrzení stěžovatelů ohledně údajného obstrukčního jednání odpůrkyně, zdejší soud odkazuje na závěry krajského soudu, který sice připustil, že spor o přístup na pozemek stěžovatelů, který jim po prodeji původně jejich sousedního pozemku p. č. 193/1 začal nový vlastník blokovat, mohl být protažen kroky odpůrkyně v pozici silničního správního úřadu, avšak současně dodal, že **ze strany stěžovatelů nebyla jakkoliv prokázána snaha o zastavění předmětného pozemku**, když stěžovateli zmiňované řízení nic takového nedosvědčuje. Jak uvedl krajský soud, je „naopak zjevné, že **nejméně 10 let od nabytí účinnosti původního územního plánu stěžovatelé o výstavbu na sporném pozemku neusilovali, jen pozemek nabytý v restituci rozdělili a jeho část prodali jinému nabyvateli, který jej následně převedl další osobě, která tam vybuodovala prodejnu kameniva, a díky tomu nyní má pozemek zahrnutý do zastavěného území**. Právě tato skutečnost přitom plně odůvodňuje odlišné zacházení se sousedním pozemkem oproti spornému pozemku, který je jen oplocen.“*

*Pokud by soud přisvědčil stěžovatelům, neměla by odpůrkyně v rámci územního plánování jinou možnost, než veškeré navrhované koncepce utvářet pouze na pozemcích v jejím vlastnictví. Takový závěr je však zjevně nesmyslný, kdy jsou takové koncepce utvářeny naopak právě omezeními ve volnosti využití daného území. **Územní plánování tak nemá a priori sloužit k přímému rozvrhu, kde co v nejbližší době bude, nýbrž má sloužit spíše jako předpoklad toho, čeho by daná obec v daném území chtěla dosáhnout.***

NSS č.j. 1 As 357/2020-48 – Vyhodnocení potřeby nových ploch

- Navrhovatel se domáhal zrušení části ÚP – vymezení konkr. zastavitelných ploch smíšených obytných – venkovských a veřejného prostranství – komunikace na sousedních pozemcích.

*NSS se ztotožnil s KS, který uvedl, že jde o zástavbu za současnou hranicí zastavěnosti, v dosud volné přírodě, přičemž tato zástavba je spojena s nutností vybudování dopravní a technické infrastruktury. Tento fakt sám o sobě i v souvislosti s nejasným demografickým vývojem a s ohledem na dosud nevyužité zastavěné plochy uvnitř obce představuje potřebu důkladného zvážení takového řešení. **Nelze považovat za dostatečné odkázat na menší zábor zemědělského půdního fondu, než tomu bylo v případě návrhu na další zastavěné plochy a zájmy vlastníků pozemků, který nebyl přijat. Z odůvodnění územního plánu není zřejmé, v jakém rozsahu je možná zástavba v již dříve vymezených zastavitelných plochách.** Chybí také číselné údaje týkající se počtu a růstu obyvatelstva, ze kterých by bylo možno provést výpočet potřeby zastavitelných ploch v obci.*

*Je nezbytné, aby územní plán obsahoval vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch. Skutečnost, že rozšíření ploch pro bydlení zatraktivní obec pro nové podnikatele a rodiny, může představovat legitimní důvod pro rozšíření zastavitelných ploch. Avšak jak konstatoval již krajský soud, **primární je otázka pozitivního demografického vývoje a po ní mají teprve následovat úvahy o nutnosti navýšení zastavitelných ploch.***



NSS č.j. 8 As 271/2020-68 – Vymezení ploch rekreace jako úkol ÚP

- Navrhovatel napadá plochu přestavby v ÚP – z bydlení v RD na rodinnou rekreaci. Námitky v procesu pořizování navrhovatel neúspěšně uplatnil. V předchozím ÚP nemovitost zařazena do plochy pro sport a rekreaci.

Vymezení ploch rekreace je jedním z úkolů územního plánování a lze jej proto považovat za legitimní a zákonem aprobovaný cíl obce. Dodal, že ačkoli se stěžovatelova stavba v daném území nachází dlouhodobě, platí, že i v minulosti šlo o plochu určenou k rekreaci a je pochopitelné, že odpůrkyně v tomto trendu pokračuje... krajský soud konstatoval, že nepovažuje za nikterak přehnané, pokud nově přijatá regulace neumožňuje změny stávající stavby tak, aby více narušovala zamýšlený způsob využití ploch rekreace. Dále uzavřel, že neshledal, že by cíle vymezeného v novém ÚP stran ploch rekreace bylo možno dosáhnout jakýmkoli šetrnějším způsobem.

Není úkolem územního plánování realizovaného prostřednictvím opatření obecné povahy individuálně řešit jednotlivé pozemky, nýbrž „pouze“ stanovit základní koncepci rozvoje území obce (§ 43 odst. 1 stavebního zákona). Zamezení dalšího rozšiřování zastavitelného či zastavěného území pro trvalé bydlení do volné krajiny pak bez pochyby přináší zkvalitnění ploch rekreace, a to přinejmenším v podobě jejich zachování a rozvoje. Tím je také naplňován sledovaný cíl ve smyslu § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona.



NSS č.j. 8 As 255/2020-55 – Zrušení zastavitelnosti pozemku

- Navrhovatelé se domáhal zrušení části ÚP týkající se jeho pozemku z důvodu nezařazení pozemku do zastavitelných ploch. V původním ÚP byl pozemek zařazen do ploch se způsobem využití pro bydlení a občanskou vybavenost, nově do ploch zeleně – soukromé a vyhrazené. Námitky v procesu pořízení neuplatněny.

... z udělení územního souhlasu pro stavbu na sousedním pozemku nelze dovodit legitimní očekávání, že i na jeho pozemcích bude možné stavět. ... Ponecháním sousedního pozemku p. č. 1327/5 v zastavitelných plochách vznikla nahodilost, která je v rozporu s koncepcí napadeného OOP, krajský soud vysvětlil, že takové řešení není z hlediska ochrany životního prostředí nejlepší myslitelnou variantou, nicméně s ohledem na okolnosti (existenci pravomocného územního souhlasu) jde o postup obhajitelný a správný.

... sama skutečnost, že je zahrada soukromá, neznamena, že by na tokovém využití také nemohl být veřejný zájem (ochrana dřevin a redukce zastavitelných ploch). S těmito závěry se Nejvyšší správní soud ztotožňuje, a to včetně toho, že i na vymezení plochy s funkčním využitím soukromá zeleň může být dán veřejný zájem. Vymezení této plochy totiž zpravidla vede k tomu, že hlavní obytné stavby mohou být situovány pouze v části, která například přiléhá k pozemní komunikaci. Prostřednictvím vymezení této plochy může být také zajištěno, aby hlavní stavby byly co nejdále od volné krajiny a byl tak vytvořen postupný přechod mezi zástavbou a krajinnými plochami či od lesa, nachází-li se v blízkosti zastavitelných ploch.



NSS č.j. 7 As 91/2020-37 – Nesouhlas s koridorem pro VN

- Navrhovatelka se domáhala zrušení ÚP v plném rozsahu, včetně grafických příloh, z důvodu nesouhlasu s energetickou koncepcí – vedení nové energetické infrastruktury na jejich pozemcích.

*ÚP v textové části jasně uvádí důvody pro navržení dané koncepce zásobování elektrickou energií včetně odůvodnění veřejného zájmu, kterým je právě zájem na stabilním zásobování zastavitelných ploch či zastavěného území obce a jejích obyvatel elektrickou energií. Nelze souhlasit se stěžovatelkou, že veřejný zájem byl dovozen toliko obecným odkazem na požadavek společnosti E.ON, přičemž potřeba posílení sítě nebyla jakkoliv prokázána. ... **společnost E.ON je provozovatelem technické infrastruktury, který zodpovídá za energetické zásobování. Tato společnost disponuje jak odborníky, tak hlavně i potřebnými informacemi o stavu distribuční sítě elektrické energie, a v dané problematice je bezpochyby odbornou institucí.** Vyjádření společnosti E.ON tak nelze označit bez dalšího za obecné, neboť vychází z dlouhodobé znalosti území a odběru elektrické energie v území.*

*Změna trasy koridoru by tak znamenala zásah do práv jiných vlastníků pozemků a vedla by k prodloužení vedení a tím i k vyšším nákladům. Dále lze dodat, že s **ohledem na způsob využití předmětných pozemků (orná půda) nebude vlastnické právo stěžovatelky zásadně omezeno, když umístění nadzemního elektrického vedení nijak nebrání zemědělskému využití daných pozemků.***



NSS č.j. 7 As 190/2020-67 – Odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch a nezákonné stanovisko ZPF

- Navrhovatelé se úspěšně domáhal zrušení zastavitelné plochy v novém ÚP – s využitím pro individuální bydlení. Námitky uplatněny.

*V podaných námitkách navrhovatel mimo jiné poukazoval na skutečnost, že napadený územní plán vymezuje sedm rozvojových lokalit o celkové výměře 24,22 ha určených k výstavbě rodinných domů s tím, že potřeby obce Nový Šaldorf - Sedlešovice na její rozvoj jsou tak dostatečně uspokojeny. Stěžovatel ... **nevysvětil, proč je z hlediska potřeb obce nutné zahrnout plochu Z-XI do lokalit určených k zastavění.** ... odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z-XI je nedostatečné a v rozporu s § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona.*

*V posuzované věci **nebyl řádně identifikován jiný výrazně převažující veřejný zájem. Krajský úřad se dále vůbec nevypořádal s tím, proč je nezbytný zrovna zábor půdy s nadprůměrně vysokým produkčním potenciálem a v tak významném rozsahu.** V rámci projednání nového územního plánu rovněž nebyla navržena jiná alternativní řešení. ... V nyní posuzovaném případě tak mělo být stanovisko odůvodněno právě v návaznosti na situaci v obci Nový Šaldorf - Sedlešovice, kde je podle napadeného územního plánu pro zastavění určená řada dalších volných ploch, a proto je nutné řádně odůvodnit veřejný zájem na dalším zastavitelném území vzhledem k aktuálním potřebám této obce.*



NSS č.j. 2 As 11/2019-109 – Hlukově zatížené území a vliv na NATURU

- Navrhovatelé se domáhali zrušení A-ZÚR č. 1 Hl. m. Prahy v části vymežující silniční okruh kolem Prahy.

*Nejvyšší správní soud v citovaném rozsudku **odmítl argumentaci, podle které pouhá skutečnost, že v řešeném území dochází k překračování hlukových a imisních limitů, znamená, že další zatěžování daného území je a priori nepřipustné.** ... Úkolem odpůrce totiž není, aby v průběhu pořizování ZÚR postavil na jisto, zda plánované záměry mohou být v budoucnu realizovány, neboť na této úrovni nemůže předjímat, v jaké konkrétní podobě, ať už z hlediska trasy či technologického provedení, bude záměr realizován. Jeho úkolem je tak pouze koncepčně tuto možnost prověřit. ... **výjimečně je představitelné, že povaha určitého záměru bude taková, že bude možno předem bez dalšího určit, že za současného stavu poznání nebude realizovatelný žádnými způsoby tak, aby vyhověl zákonným kritériím.** Za takových podmínek by bylo nutné uvedený záměr do ZUR nepřipustit, případně připustit jej jen s výhradou budoucího objevení se takových technologických či jiných prostředků, jež jeho realizaci v souladu se zákonem umožní*

Rozlišování pojmů „významný negativní vliv“ a „negativní vliv“ má význam. Podle § 45i odst. 2 ZOPK stačí možný „prostý“ negativní vliv na lokalitu, aby bylo třeba zvažovat varianty bez negativního vlivu. Při vlastním posuzování musí být zkoumána otázka možného negativního vlivu, aby bylo zřejmé, zda je nutné přikročit k hledání variant.



NSS č.j. 5 As 172/2021-26 – Pokyn k vypuštění ÚS z evidence

- Obec žalovala pokyn MMR k vypuštění ÚS z evidence územně pl. činnosti spolu s žalobou proti rozhodnutí KÚ o změně povolení stavebního záměru. Žaloba proti pokynu MMR byla vyloučena k samostatnému projednání a jako taková městským soudem odmítnuta, neboť se nejedná o správní rozhodnutí.

*Městský soud proto zcela správně uzavřel, že **pokyn žalovaného k vypuštění územní studie** z evidence územně plánovací činnosti **nepředstavuje správní rozhodnutí** ve smyslu § 65 s. ř. s. A zákonným shledal Nejvyšší správní soud také závěr městského soudu, že v daném případě **nepřicházela v úvahu ani zásahová žaloba**, byť úvahy městského soudu, které k tomuto závěru vedly, bylo nutno korigovat.*

*V takovém případě – **za situace, kdy se nejednalo o územní studii, jejíž pořízení by ukládal územní plán** (nic takového ze spisu ani z tvrzení stěžovatelky nevyplývá) – **však její vypuštění z evidence územně plánovací činnosti nemohlo představovat zásah do práv stěžovatelky. Dotčená územní studie totiž nepředstavuje podklad pro rozhodování v území ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona, tj. nejde o podklad, bez kterého by nebylo možné rozhodovat o konkrétních záměrech v dotčeném území.** Územní studii „regulace centra obce Bradlec“ pořídila stěžovatelka z vlastního podnětu v přenesené působnosti [srov. také § 6 odst. 2 stavebního zákona, na něž v zadání územní studie stěžovatelka odkázala], jejím vypuštěním z evidence proto nemohlo být právo stěžovatelky na samosprávu jakkoli dotčeno.*



NSS č.j. 10 As 129/2020-50 – Námitky procesních vad

- Navrhovatel se domáhal zrušení celého ÚP, pro případ, že by krajský soud nezrušil celý územní plán, požadoval navrhovatel jeho zrušení alespoň v rozsahu konkrétních ploch. Navrhovatel podal námitku, ale až v rámci opakovaného veřejného projednání – k částem, které nebyly měněny.

Instrukce představují pouze interní dokumenty pořizovatele územního plánu určené zpracovateli územního plánu, kterými pořizovatel reaguje na výsledky společného, resp. veřejného projednání návrhu územního plánu a kterými zpracovatelé zadává, jaké změny mají být do návrhu zapracovány. Z § 51 odst. 1 a 53 odst. 1 stavebního zákona neplyne žádný požadavek na schválení instrukcí zastupitelstvem. Ani skutečnost, že z instrukcí není na první pohled zřejmé, kdo je zpracoval a kým byly vydány, není vadou, která by zakládala nezákonnost procesu přijetí územního plánu.

*Jakkoli tedy zápis ze zasedání zastupitelstva jistě nebyl perfektní, což ostatně konstatovalo i ministerstvo vnitra, tyto případné vady se mívají se stěžovatelovou argumentací a nemohly založit nezákonnost přijatého územního plánu. Rozhodné je, že územní plán byl zastupitelstvem přijat v poměru 7 hlasů pro a 2 proti. Tato skutečnost nebyla nijak napadena. Namítaná vada spočívala toliko v tom, že zápis ze zasedání zastupitelstva neodpovídal reálnému průběhu. **Jestliže byl tedy zápis ze zasedání zastupitelstva stručnější a úplně nezachycoval skutečný průběh zasedání, NSS v tom neshledává vadu vedoucí ke zrušení územního plánu.***



NSS č.j. 10 As 217/2022-48 – Paušální zákaz velkochovů

- Navrhovatelka (zemědělská společnost) se domáhala zrušení „zákazu velkochovu (intenzivní, průmyslový chov) zemědělských zvířat. Velkochovem územní plán rozumí chov více než 40 000 ks drůbeže, nebo 2000 ks prasat na porážku (nad 30 kg), či 750 ks prasnic, eventuálně pokud používá klecové technologie nebo více než polovina podlahové plochy sestává z roštové podlahy nebo mřížové konstrukce. Přípustný je nadále chov koní, ovcí a koz a chov skotu s volným ustájením na hluboké podestýlce (v jakémkoli množství zvířat).“

*Odpůrce již v obecné části odůvodnění **přesvědčivě vysvětlil, že velkochovy by ohrozily turistický a rekreační potenciál území** v údolí řeky Dyje kolem Vranovské vodní nádrže (především negativní dopady na rekreaci na pláži a na hrázi). Velkochovy by měly též **negativní vliv na kvalitu bydlení** ve Štítarech atd. Ani samotná definice velkochovu nebyla zvolena odpůrcem svévolně, ale naopak vychází z definice Ministerstva zemědělství (blíže s. 15, bod 7.5. sporného opatření).*

NSS č.j. 1 As 105/2021-57 – Nezákonná podrobnost ÚP

- Navrhovatelka se domáhala zrušení části ÚP v rozsahu vymezení nové zastavitelné plochy pro RD a souvisejícího dopravního napojení této plochy. Nesouhlasí s přesným a konkrétním vymezením dopravního napojení s odkazem na DÚR

*V souzené věci odpůrce v územním plánu uvádí konkrétní podmínky pro výstavbu v lokalitě Z62, přičemž se stanoví trasa průběhu komunikace, a to i mimo podmíněnou lokalitu (plochu Z62). Otázka „Kam?“ (povede dopravní infrastruktura) spadá do působnosti obce, otázka „Kudy přesně a s jakými parametry?“ již však meze stanovené právními předpisy bez dalšího překračovat může. ... **Podmínění výstavby konkrétními parametry, požadavky a podmínkami provedení, o kterých pojednávají vyhlášky č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve vztahu k regulačnímu plánu (požadavky na konkrétní řešení veřejné infrastruktury) či územnímu rozhodnutí, nelze obecně shledat přípustnými, nestanoví-li výslovně zastupitelstvo, že tyto otázky spadající zejména do oblasti úpravy regulačním plánem, budou řešeny plánem územním.***

*Výše uvedené pro stěžovatelku může znamenat, že sice pro ni platí územní rozhodnutí, dle kterého se stavby měly napojovat na silnici č. III/11627, která je hned „za rohem“, ale **pokud doopravdy bude chtít stavět, bude muset vybudovat a zkapacitnit rozsáhlou komunikační síť vedoucí i zcela mimo plochu Z62, kterou navíc bude využívat řádově větší množství staveb (třetích osob), než které stěžovatelka zamýšlela vystavět. Zákon ukládání takové podmínky nepřipouští.***



NSS č.j. 8 As 194/2020-45 – VPS na soukromých pozemcích

- Navrhovatelé se domáhal zrušení ÚP, a to z důvodu vymezení dvou VPS a VPO na pozemcích v jeho spoluvlastnictví, námítky v procesu pořízení uplatnil. Krajský soud jeho návrhu vyhověl pouze částečně, když zrušil pouze jednu VPS a druhou VPS i VPO ponechal.

Podmínku nezbytnosti zásahu do vlastnického práva nelze vykládat natolik striktně, že by umožňovala vymezit v územním plánu pouze záměry a stavby nezbytně nutné (esenciální) pro fungování obce a život v ní. Takto striktní výklad by podle něj byl v rozporu s cíli územního plánování a fakticky by znemožňoval rozvoj obce. Jak dále krajský soud vysvětlil, tuto podmínku je třeba chápat spíše jako potřebnost, k čemuž dodal, že odůvodnění potřebnosti cyklostezky považuje za dostatečné.

Z odůvodnění rozsudku KS:

Veřejně prospěšná stavba má být vymezena natolik určitě (zejména pomocí účelu, popř. též v závislosti na druhu stavby rámcovým údajem o kapacitě či jiným kvantitativním údajem), aby bylo možné zhodnotit její charakter z hlediska definice veřejně prospěšné stavby a její potřebnost.

Odpůrkyně s v případě cyklostezky ve srovnání s předchozím územním plánem snažila minimalizovat zásah do vlastnického práva navrhovatele a **vést trasu cyklostezky tak, aby současně s naplněním veřejného zájmu na její realizaci mohl navrhovatel co nejvíce využít pozemky pro své soukromé zájmy.**

NSS č.j. 8 As 147/202-53 – Zrušení RP pro nesrozumitelnost ÚP

- Krajským soudem zrušen regulační plán odpůrkyně, kterým navrhla na pozemcích bývalého statku v obci Ořech zřízení nového náměstí navazujícího na současné Baarovo náměstí, demolici některých současných budov a zřízení nových budov včetně nové obslužné komunikace procházející středem řešeného areálu. Regulační plán zrušen pro nesrozumitelnost ÚP - resp. právního stavu.

*V obecné rovině tedy v návaznosti na výše uvedené platí, že není možno věcně projednat opožděný návrh na zrušení opatření obecné povahy ani tehdy, pokud opožděnost byla zapříčiněna důvěrou navrhovatele v nesprávně vyznačený záznam o účinnosti. Současně však nelze přehlédnout shora zvýrazněné pasáže rozsudku ve věci sp. zn. 3 AOs 1/2012. Ten **nevyloučil možnost, aby krajský soud vyložil, proč je na základě individuálních okolností (charakteru daného opatření obecné povahy, vážení práv dotčených osob či jiných významných specifik) třeba i na záznam o účinnosti vztáhnout závěry a důsledky, které jinak platí pro nesprávně vyznačené doložky právní moci.***

*navrhovatelka nabyla dotčené pozemky v rámci tzv. **církevních restitucí** (postupem podle zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi). Přestože řízení o návrhu na zrušení regulačního plánu není striktně vzato „restitučním řízením“, nelze daný aspekt ani v tomto typu řízení přehlížet, a to tím spíše, pokud s ním souvisí právě otázka zachování práva navrhovatelky na přístup k soudu a ochrany vlastnického práva k nabytým pozemkům. Z judikatury Ústavního soudu plyne, že ke splnění účelu a cíle restitucí je zejména nutné, **aby obecné soudy interpretovaly právní předpisy ve vztahu k oprávněným osobám co nejvstřícněji.***

NSS č.j. 1 As 183/2021-66 – Soulad textové a grafické části, procesní vady

- Navrhovatelé se domáhali zrušení části ÚP, neboť se domnívali, že účelová komunikace na jejich pozemku p. č. XA je v grafické části územního plánu vymezena v rozporu s jeho textovou částí, a obávali se, že na základě způsobu vymezení komunikace či okolních ploch může dojít k rozšíření samotné komunikace a provozu na ní.

*Stěžovatelé dostali v souladu se zákonem možnost uplatnit svoje námítky k návrhu územního plánu, že se odpůrce s jejich námítkami náležitě vypořádal a že měli možnost se v textové části územního plánu s vypořádáním svých námitek seznámit. ... **Na tom nic nemůže změnit ani případná dočasná (a pouze krátkodobá) nedostupnost dálkového přístupu úřední desky, či prodlení ve zveřejnění vydaného územního plánu.** Dnem vyvěšení, a tedy i zveřejnění územního plánu, je den, kdy byl územní plán skutečně vyvěšen na úřední desce příslušného orgánu (§ 25 odst. 3 správního řádu). Účinnosti územní plán coby opatření obecné povahy nabývá až patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (§ 173 odst. 1 správního řádu).*

*S ohledem na to, že dotčená komunikace není samostatně vymezenou parcelou v katastru nemovitostí, nemůže její přesná šíře z grafického znázornění v územním plánu jednoznačně vyplývat. Je proto nezbytné, aby se v praxi územní plán coby podklad pro umístování konkrétních záměrů **aplikoval tak, že na grafickou část se bude hledět optikou vyjádřenou v textové části.** Jinými slovy, textová a grafická část územního plánu se musí vykládat souladně.*



NSS č.j. 10 As 175/2022-87 – Upřesnění prostorové regulace

- Navrhovatelka napadla změnu ÚP, již se v zastavitelné ploše zpřísnily prostorové regulativy pro výstavbu bytových domů.

*Je pravda, že Městský úřad Beroun v závazném stanovisku z července 2019 vyložil předchozí znění územního plánu (tj. znění před změnou č. 2) jinak. Jak však správně uvedl krajský soud, právě **nebezpečí rozdílného a nejednotného výkladu** územního plánu vedlo město k vydání změny č. 2. Dle města bylo totiž neudržitelné, aby na jedné straně regulace v zónách OBD směřovala k převažující zástavbě individuálními rodinnými domy (drobná zástavba), na druhé straně orgán územního plánování (Městský úřad Beroun) pro stejnou zónu připustil bytový dům se 40 byty. **Legitimním cílem města proto bylo prostorovou regulaci zpřesnit a předejít konfliktním situacím v navazujících správních řízeních.***

*Závazné stanovisko nemůže poskytovat jeho adresátovi žádnou „absolutní“ jistotu, že dosáhne toho cíle, který stanovisko schválilo. Není ostatně vyloučeno, že v odvolacím řízení proti rozhodnutí o umístění stavby může dojít ke změně závazného stanoviska na základě námitek jiného účastníka řízení, jímž je v územním řízení i obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn. Stěžovatelka nadto od vydání územního opatření o stavební uzávěře dne 18. 11. 2019 věděla o tom, že nemůže projekt prozatím realizovat. Věděla, že soulad záměru s územním plánem byl od počátku sporný. ... **Převažující struktura zástavby (drobná zástavba) byla ve sporné zóně zakotvena již od přijetí původního ÚP.** Změnou č. 2 město jen doplnilo, že podíl nezastavěné části stavebního pozemku je minimálně 65 %, minimální velikost stavebního pozemku pro bydlení je 750 m² a stavby mají mít maximálně 2 byty. Tím město v územním plánu **jasně vyřešilo, co se vlastně onou drobnou zástavbou rozumí.***

NSS č.j. 1 As 132/2022-67 – Přiměřenost rozsahu stavební uzávěry

- Navrhovatel požadoval zrušení stavební uzávěry, neboť se domníval, že je co do svého místního i časového rozsahu nepřiměřená.

*Krajský soud se výstižně vyjádřil k pojmu a účelu územního opatření o stavební uzávěře. Jejím hlavním účelem je ochrana budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. **Obec by tedy v době přijetí stavební uzávěry již měla mít konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohlo ohrozit uskutečnění jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace závazná pro umístování a povolování stavebních záměrů. Ke stejným závěrům dospívá také komentářová literatura.***

*Stěžovatel brojí proti posouzení přiměřenosti rozsahu napadeného opatření, jelikož zahrnuje prakticky celé území odpůrce. Jak ovšem plyne přímo ze stěžovatelem odkazované judikatury Nejvyššího správního soudu, **je možné po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území obce** v případě, kdy se změna (či příprava celého nového územního plánu) má dotýkat celého území obce (viz rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102). Rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace je první fází v rámci komplexního procesu pořizování. **Je proto běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nejsou zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu ještě přesně identifikovány a vymezeny.***



NSS č.j. 1 As 398/2020-31 – Vyloučení záměrů dle § 18 odst. 5

- Žalobce obdržel negativní ZS orgánu ÚP k záměru umístění vodního díla, následně mu byla zamítnuta žádost o ÚR.

Územní plán Kestřany v předmětných plochách podmíněně připouští, a to ve výjimečných případech, nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti. Nejvyšší správní soud souhlasí se závěrem krajského soudu, že tyto atributy stěžovatelem vymezený záměr nesplňuje.

Územní plán dále výslovně nepřipouští „jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, apod., mimo činnosti přípustné a podmíněně“

*Územní plán vylučuje, a to výslovně, umístování staveb, resp. vylučuje všechny rušivé činnosti, vyjma těch, které jsou zaneseny do přípustného či podmíněného využití. Stěžovatelův záměr není stavbou, která by byla zanesena do přípustného či podmíněného využití. ... **v projednávané věci k takovému vyloučení došlo, neboť územní plán obsahuje výčet nepřipustných způsobů využití dotčeného území, jímž je mj. výslovně vyloučeno umístování staveb, tj. i staveb sloužících k využití a transformaci vodní energie.***



NSS č.j. 5 As 176/2020-67 – Stav ÚP ke dni vydání rozhodnutí

- Žalobce brojil proti rozhodnutí o umístění stavby bytového domu a napadal mimo jiné i ZS územního plánování. KS mu nevyhověl, ale NSS rozsudek krajského soudu zrušil.

*Pro správní orgány je v územním řízení **vždy rozhodující stav územně plánovací dokumentace ke dni vydání jejich rozhodnutí** a musí rozhodovat podle aktuálně platného znění územního plánu, i když se během řízení změní. Územní plán není právním předpisem, který by měl přechodná ustanovení jako např. stavební zákon, z nichž by mohla vyplývat povinnost postupovat podle dosavadních předpisů.*

*správní orgány stěžejní podstatu námítky, tj. že se nejedná o monofunkční nezastavitelnou plochu zeleně (a zároveň netvoří závazný prvek územního plánu), zcela zřetelně vysvětlily. Zároveň stěžovatel ve svých podáních netvrdí žádný konkrétní důvod, proč by nemohl být záměr v tomto **území - se zvýšenou ochranou zeleně**, umístěn, kdy vzhledem k tomu, že zeleň na daných pozemcích nebyla během řízení shledána významnou (dřeviny jsou zde menšího vzrůstu i rozsahu) a záměr počítá se sadovými úpravami v okolí (navíc zeleň doplňuje i na terasách domu samotného), není tvrzení o „likvidaci“ celého systému sídlištní zeleně opodstatněné. K podobným závěrům, které dostatečně odůvodnil, dospěl již žalovaný v rozhodnutí o odvolání; tato námitka je nedůvodná.*



NSS č.j. 9 As 26/2022-55 – Pojem změna v území

- Žalobce brojil proti rozsudku krajského soudu, který zrušil rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, která spočívala ve zvýšení nivelety sportoviště, a to mimo jiné z důvodu, že v daném případě mělo být vydáno závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona.

*Z výše uvedeného plyne, že oprávnění stavebního úřadu sám si posoudit soulad daného záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování se vztahuje jen na záměry podle druhé věty § 96b odst. 1 stavebního zákona, která původně hovořila o stavebních záměrech uvedených v § 103 odst. 1 tohoto zákona, zmiňovaném právě citovanou důvodovou zprávou [od 31. 8. 2018 hovoří o stavebních záměrech vyjmenovaných v odst. 1 písm. a) - h)]. Stavební úřad proto mohl sám posoudit změnu stavebního záměru, který by patřil mezi záměry vyjmenované v druhé větě § 96b odst. 1 stavebního zákona. Mezi ně však nyní posuzovaný záměr nespadá. Jak správně uvedl krajský soud v bodě 57. napadeného rozsudku, **skutečnost, zda dojde změnou stavebního záměru ke změně v území, může v dané věci posoudit jen orgán územního plánování.***

Při porovnání výkresu celkové situace stavebního záměru před a po provedení navrhovaných změn je však zřejmé, že půdorys areálu nezůstal zcela identický, nýbrž doznal stěžejních změn především v jeho severovýchodní a jihozápadní části. Soud připouští, že z hlediska zájmů chráněných orgánem územního plánování mohou navrhované změny působit v porovnání s původním stavebním záměrem spíše marginálně. Tato skutečnost však nemění nic na tom, že navrhované změny ve svém souhrnu představují změnu v území ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, na jejíž posouzení záviselo vydání prvostupňového, resp. napadeného rozhodnutí.



DĚKUJI ZA POZORNOST

