

# Pořizování a obsah ÚPD a další postupy podle stavebního zákona a správního řádu

Seminář – územní plánování

24. – 25. 11. 2022

Mgr. et Mgr. Barbora Balnerová

# Osnova prezentace

- ◆ Platnost ÚPD schválené před 1. 1. 2007
- ◆ § 20a stavebního zákona – jednotný standard ÚPD
- ◆ § 18 odst. 5 stavebního zákona - nezastavěné území + zastavěné území
- ◆ § 188a stavebního zákona
- ◆ Veřejné projednání – počítání data konání VP podle nejnovější judikatury NSS
- ◆ Opakované veřejné projednání
- ◆ Námitky
- ◆ Zrušení ÚP nebo jeho částí x zrušení změny ÚP nebo části změny ÚP – následky, postup a evidence
- ◆ Další poznámky k pořizování ÚPD



# ÚPD schválené před 1.1.2007

- ◆ § 188 odst. 1 stavebního zákona:

*„Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze **do 31. prosince 2022 podle tohoto zákona upravit**, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, **jinak pozbývají platnosti.**“*

- ◆ Od 1.1.2021 nabyt účinnosti § 322 odst. 1 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon):

*„Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, **schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028.** Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část této územně plánovací dokumentace, se považují za opatření obecné povahy, které je závazné pro navazující územně plánovací dokumentaci a pro rozhodování v území. **Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí.**“*

*„U územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, lze pořizovanou změnu vydat nejpozději do 31. prosince 2028, jinak se pořizování zastaví.“*

- ◆ Nový stavební zákon (celý) nabývá účinností dnem 1. 7. 2023! (jen pro vyhrazené stavby) + odklad účinnosti novelou č. 195/2022 Sb. (celý nový stavební zákon nabývá účinnosti až dne 1.7.2024).
- ◆ Od 1.7.2023 se zrušuje stavební zákon včetně vyhlášky č. 500/2006 Sb.



# § 20a stavebního zákona - Jednotný standard ÚPD

- ◆ § 20a odst. 2 stavebního zákona: *„Vybrané části ÚPD, její aktualizace nebo změny a úplné znění ÚPD se zpracovávají v jednotném standardu.“*
- ◆ Podle § 20a odst. 4 stavebního zákona budou podrobnosti jednotného standardu ÚPD stanoveny prováděcím předpisem -> **Tato vyhláška dosud neexistuje.**
- ◆ § 20a stavebního zákona je účinný od 12. 3. 2020, a to novelou stavebního zákona provedenou zákonem č. 47/2020 Sb.:
  - Podle čl. IV bodu 3 zákona č. 47/2020 Sb. – přechodná ustanovení - Ministerstvo má povinnost vydat tuto vyhlášku nejpozději do 3 let od nabytí účinnosti tohoto zákona. Do doby nabytí účinnosti této vyhlášky se § 20a odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužije.
- ◆ **ÚPD a změny ÚPD se prozatím v jednotném standardu ÚPD nevyhotovují!**
- ◆ V současnosti nejsou upravena přechodná ustanovení po nabytí účinnosti vyhlášky o JS – dle předchozích novel vyhlášky 501/2006 Sb. se dá předpokládat, že pořízení ÚPD podle určité fáze bude dokončeno podle dosavadní úpravy (nejčastěji se to vztahuje k veřejnému projednání). S určitostí lze říct až po vydání vyhlášky o JS ÚPD a stanovení přechodných ustanovení.



# § 18 odst. 5 SZ – nezastavěné území

*„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“*

Nezastavěné území = pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy - § 2 odst. 1 písm. f) SZ



- ◆ Zákon připouští umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území obce, při splnění těchto podmínek:
  1. jedná se o stavbu, zařízení a jiná opatření a stavby s nimi bezprostředně související **uvedené v § 18 odst. 5 SZ**; a
  2. umístění stavby, zařízení a jiného opatření je **v souladu s charakterem nezastavěného území**; a
  3. ÚPD z důvodu veřejného zájmu umístění stavby, zařízení a jiného opatření **výslovně nevylučuje**;



# 1. Stavby, zařízení a jiná opatření podle § 18 odst. 5 SZ

SZ umožňuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pouze pro taxativně vymezené účely:

- ◆ Pro zemědělství
- ◆ Pro lesnictví
- ◆ Pro vodní hospodářství
- ◆ Pro těžbu nerostů
- ◆ Pro ochranu přírody a krajiny
- ◆ Pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace
- ◆ Pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- ◆ Technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
  - + Stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení
  - **Doplňková funkce bydlení a pobytové rekreace!**



# 1. Stavby, zařízení a jiná opatření podle § 18 odst. 5 SZ

- ◆ Většina není v právních předpisech definována – mnohdy obtížné určit, zda záměr spadá pod některé z uvedených v § 18 odst. 5 SZ.
- ◆ Použití složkových předpisů (zde uvedené definice jsou však vždy pro účely daného zákona, pozor na to, že § 18 odst. 5 SZ připouští také zařízení a jiná opatření, nejen stavby).

Například

- ◆ **stavba pro zemědělství (nikoliv zařízení nebo jiné opatření)\***
  - definice v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (pouze stavby, pro které bylo třeba stanovit zvláštní technické požadavky) – viz např. rozsudek KS v Praze, č.j. 43 A 7/2022-73 ze dne 5. 8. 2022
  - zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství – definice zemědělské výroby – užívání stavby k tomuto účelu (např. pěstování zeleniny)
- ◆ **Technická opatření a stavby zlepšující podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu**
  - demonstrativní výčet – naznačuje „**povahu**“ staveb – musí se jednat o rekreaci **VEŘEJNOSTI**, nikoliv pro soukromou rekreaci (např. NSS č.j. 3 As 312/2017)
  - vždy v kombinaci se zákazem pobytové rekreace!

\* Viz např. Metodické sdělení MMR k umístování velkokapacitních skleníků – odkaz: [Metodické sdělení - velkokapacitní skleníky \(mmr.cz\)](https://www.mmr.cz/Methodicke-sdeleni-velkokapacitni-skleniky)





## 2. Charakter nezastavěného území

- ◆ Obecně zvýšená ochrana nezastavěného území
  - Důraz na zachování a ochranu nezastavěného území. To odráží i jiné cíle a úkoly ÚP např. § 18 odst. 4 SZ (ochrana krajiny, hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků), § 19 odst. 1 písm. e) SZ (podmínky pro provedení změn v území **s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území**).
- ◆ Charakter území - hlavní předpoklad minimalizace negativních vlivů umístěvané stavby na nezastavěné území.
- ◆ Pokud je nezbytné umístit stavbu, která by mohla změnit charakter nezastavěného území -> nutné vymezit zastavitelnou plochu (možnost zohlednit a prověřit podmínky v území).
- ◆ **Jak určit charakter území -> pomoci si dostupnými zdroji x libovůle**
  - územní plán (koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – určení převažujícího účelu využití – zejména hlavní využití) – funkční vazba na stávající způsob využití
  - ÚAP (hodnoty a limity v území)
- ◆ Př. veřejná dopravní a technická infrastruktura - ve své podstatě neodpovídá charakteru nezastavěného území (Musí být uvedena v přípustném využití plochy? A co když není?)
- ◆ Další vodítko? -> **Může se jednat o stavbu, jež povede k vymezení zastavěného území?** Neznamenaloby to obcházení vymezení zastavitelného území procesem pořizování ÚP?



## Zastavěné území

*Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy-nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to*

- a) zastavěné stavební pozemky,***
- b) stavební proluky,*
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,*
- d) ostatní veřejná prostranství,*
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.*

**Zastavěný stavební pozemek** = pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako **stavební parcela a další pozemkové parcely** zpravidla pod společným oplocením, **tvořící souvislý celek** s obytnými a hospodářskými budovami.

**Stavební parcela** = pozemek evidovaný v druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří** - § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

**Pozemková parcela** = pozemek, který není stavební parcelou - § 2 písm. d) katastrálního zákona



**Zastavěná plocha a nádvoří** = pozemek na němž je budova vč. nádvoří (vyjma skleníku postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha) + společný dvůr + zbořeniště + vodní dílo.

V katastru se **evidují budovy**, které:

- Mají číslo popisné nebo evidenční
- Nemají číslo popisné ani evidenční, pokud jsou hlavní stavbou a nejde o drobnou stavbu

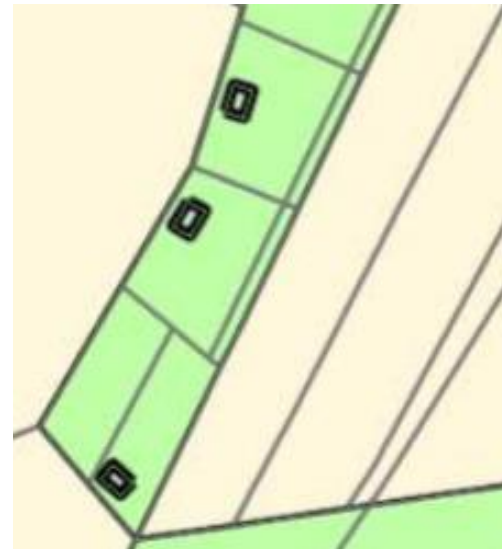
**Budova** = *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředně a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*

**Drobná stavba** = *stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha **nepřesahuje 16 m<sup>2</sup>** a **výška 4,5 m**, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.*



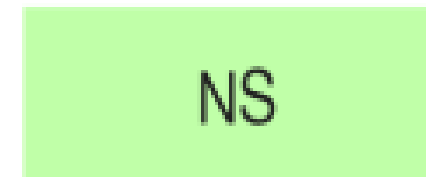
## PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NS	
Hlavní využití	Není stanoveno.
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>– hospodaření na zemědělské půdě</li> <li>– hospodaření na lesní půdě</li> <li>– vodní toky a plochy</li> <li>– krajinná zeleň, aleje, stromořadí, běhové porosty</li> <li>– ÚSES</li> <li>– stavba, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňové hráze</li> <li>– stavba a opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností krajiny</li> <li>– stavba, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny</li> <li>– stavba pro zemědělství typu lehkých přístřešků</li> <li>– výběhy a ohrady pro dobytek, koně</li> <li>– veřejná a související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>– účelové komunikace</li> <li>– stezky a trasy pro pěší a cyklisty, odpočívadla</li> <li>– drobná architektura v krajině</li> <li>– hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny</li> <li>– stavba, zařízení a činnosti související s rekultivací ploch po těžbě (např. železniční vlečky, terénní úpravy, likvidace starých ekologických zátěží)</li> </ul>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>– jakékoli změny využití, které jsou v rozporu s přípustným využitím např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– stavba pro bydlení</li> <li>– stavba pro rodinnou rekreaci</li> <li>– stavba ubytovacího zařízení</li> <li>– stavba občanského vybavení</li> <li>– stavba pro výrobu a skladování</li> <li>– logistika</li> <li>– oplocení vyjma výběhů a ohrad pro dobytek, koně a vyjma stávajícího oplocení zahrad</li> <li>– stavba pro zemědělství, vyjma staveb pro zemědělství typu lehkých přístřešků</li> <li>– čerpací stanice pohonných hmot a plnicí stanice LPG</li> <li>– garáž</li> <li>– odstavná a parkovací stání</li> <li>– sběrna surovin</li> <li>– činnosti a využití přispívající ke zrychlení odtoku dešťových vod, např. napřimování a zatrubňování vodních toků,...</li> <li>– nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)</li> </ul> </li> </ul>



Plocha nezastavěného území NS zařazena do zastavěného území.

Pozemky, jež jsou stavebními parcelami dle KN (jsou evidovány jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří) zahrnutý do nezastavěného území x § 58 stavebního zákona.



# 3. Výslovné vyloučení ÚPD

- ◆ ÚPD může výslovně vyloučit stavby, zařízení a územní opatření jež podle jejich účelu spadají pod taxativně vymezené v § 18 odst. 5 SZ.
- ◆ § 18 odst. 5 SZ se použije i v případě, že je vydán ÚP.
- ◆ ÚP může využití nezastavěného území **zpřísnit** – po novele č. 225/2017 Sb. (od 1.1.2018) pouze z důvodu veřejného zájmu!
- ◆ Viz. část I. odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. - *„stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, **nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), ...**“*
- ◆ Výslovně vs. nevýslovně?
- ◆ Klady výslovného vyloučení – praktičnost, jednoznačnost, vyloučení očekávání adresátů, bez nutnosti vyhodnocovat pro každý případ charakter území ...
- ◆ Je nutné zdůraznit, že i přesto, že územní plán výslovně nevylučuje stavbu § 18 odst. 5 SZ, tak územní plán je hlavní zdroj, podle kterého lze určit charakter území a funkční vymezení ploch.  
x platí i opačně – např. přípustné využití nemůže překonat zákaz doplňkové funkce bydlení a rekreace, která je vyloučena § 18 odst. 5 SZ



# Rozsudky soudů k § 18 odst. 5 SZ

## Rozsudek NSS, č.j. 3 As 312/2017-26 ze dne 8.11.2019

- ◆ *Záměr: „oplocení pozemku“ v ploše nezastavěného území v ploše zeleně sídelní dle ÚP.*
- ◆ *Hlavní využití ploch zeleně sídelní je pak definováno tím, že „[z]ahrnují plochy zeleně v urbanizovaném území převážně veřejné, sadovnický kultivované a upravené, se zařízením doprovodných aktivit. **Zahrnují i plochy soukromé a vyhrazené zeleně, vodních retenčních nádrží a související plochy cest a komunikací.**“*
- ◆ *„Přestože jsou tedy v hlavním využití ploch zeleně sídelní předmětného ÚP zahrnuty i plochy soukromé zeleně (tzn. například i soukromá zahrada), při posuzování konkrétního záměru je vždy třeba zohlednit jednak nezbytnost souladu umístěvaných staveb, zařízení a jiných opatření s charakterem daného území, a jednak také skutečnost, že na dané území lze umísťovat pouze stavby, zařízení a opatření taxativně vymezené v [§ 18](#) odst. 5 stavebního zákona, anebo technická opatření a stavby zlepšující podmínky využití daného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, případně stavby s nimi bezprostředně související (včetně oplocení). Tato kritéria však záměr stěžovatelů nesplňuje, jelikož na daném pozemku se nenachází žádná ze staveb, zařízení nebo opatření taxativně vyjmenovaných v [§ 18](#) odst. 5 stavebního zákona, ani stavba či technické opatření zlepšující podmínky využití daného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, s nimiž by mělo oplocení bezprostředně souviset. Ani předmětné oplocení pak nelze samo o sobě považovat za stavbu (příp. technické opatření) zlepšující podmínky využití daného nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu. **Užitý pojem „rekreace“ totiž nelze chápat v tom smyslu, že by daná plocha mohla sloužit výhradně k „rekreaci“ vlastníků pozemku na jejich soukromé - tzn. od ostatního území nepropustně oddělené - zahradě.** O tom svědčí především demonstrativní výčet těchto staveb a technických opatření obsažený v [§ 18](#) odst. 5 stavebního zákona, který zahrnuje cyklistické stezky, hygienická zařízení a ekologická a informační centra, tedy stavby a opatření zlepšující podmínky pro rekreaci veřejnosti. Lze proto konstatovat, že oplocení dané plochy by podmínky využití nezastavěného území naopak zhoršovalo, resp. by jeho využití k rekreaci a cestovnímu ruchu dokonce vylučovalo.*



## Rozsudek NSS, č.j. 4 As 234/2017-38, ze dne 31. 1. 2018

- ◆ Při posuzování souladu záměru s **charakterem** nezastavěného území je tedy třeba **vycházet ze skladby funkčních ploch a z cílů a úkolů územního plánování.**
- ◆ zda potřeba umístění konkrétního záměru v nezastavěném území navrženým způsobem **převáží nad veřejným zájmem** na ochraně daného nezastavěného území, popř. zda není možné záměr realizovat jiným způsobem, který by byl k nezastavěnému území a hodnotám území uvedeným v [§ 18](#) odst. 4 stavebního zákona šetrnější.
- ◆ Uvedl, že se jedná o stavbu uvedenou v § 18 odst. 5 stavebního zákona, neboť stavba „technologického objektu pro distribuci internetového signálu“ je s odkazem na § 2 písm. k) bodu 2 stavebního zákona stavbou pro „veřejnou technickou infrastrukturu“.
- ◆ Bylo vyhodnoceno, že záměr svým rozsahem a způsobem využití nepředstavuje významný zásah do zemědělské plochy a ani neovlivňuje okolní funkční plochy. Záměr nebrání zemědělskému užívání okolních pozemků ani rekreačnímu využití okolní krajiny.
- ◆ Žalovaný dále uvedl, že územní plán obce Bystřice pod Lopeníkem na plochách Z (plochy zemědělské) výslovně nevylučuje stavby technické infrastruktury, a proto lze navrhovanou stavbu s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona na zemědělské ploše umístit.
- ◆ Z [§ 18](#) odst. 5 stavebního zákona vyplývá, že aby záměry uvedené v tomto ustanovení nebylo možné v nezastavěném území umístit, musí je územně plánovací dokumentace vyloučit výslovně. **Pokud územní plán jako jedno z přípustných využití vymezuje nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu související se zemědělským využitím plochy, zároveň z toho nelze dovozovat, že jakékoliv jiné záměry vyjmenované v [§ 18](#) odst. 5 stavebního zákona jsou bez dalšího vyloučeny. To platí zejména tehdy, pokud územní plán zároveň obsahuje výčet nepřípustných způsobů využití dotčeného území, jako je tomu v posuzovaném případě.**

## Rozsudek NSS, č.j. 5 As 161/2012-36 ze dne 16.7.2014

- ◆ K dodatečnému povolení stavby v nezastavěném území **nepostačuje, je-li tato stavba formálně označena** v žádosti o dodatečné povolení a v projektové dokumentaci **jako jedna z těch staveb, které lze dle taxativního výčtu uvedeného v § 18 odst. 5 stejného zákona** v nezastavěném území umísťovat (např. jako stavba informačního centra), ale musí být **jednoznačně prokázáno, že se materiálně o takovou stavbu skutečně jedná** a že veřejný zájem na jejím provozování převažuje nad veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území. **Důkazní břemeno k prokázání těchto skutečností přitom nese žadatel o dodatečné povolení stavby** (tj. stavebník nebo vlastník stavby).
- ◆ Lze opět připomenout, že soulad s veřejným zájmem je v řízení o dodatečném povolení původně nelegální stavby povinen jednoznačně prokázat stavebník či vlastník stavby, a není možné, aby jeho existenci správní orgán za žadatele o dodatečné povolení stavby **„domýšlet“**. Bylo tedy třeba, aby osoba zúčastněná na řízení zcela konkrétně vymezila podmínky provozu daného centra, za něž lze považovat nejen uvedení jeho předmětu činnosti a otevírací doby (tyto skutečnosti jsou ve velmi stručné formě obsaženy v projektové dokumentaci stavby), ale také doložení reálných možností jeho fungování, především z ekonomického hlediska. Stavební úřad měl tedy požadovat bližší informace o konkrétní podobě a fungování informačního centra, tedy v podstatě jeho *projekt*, který by zároveň vylučoval jeho využití pro jiné účely, např. rekreační. Podle okolností věci v takových případech rozhodování o dodatečném povolení stavby v nezastavěném území přichází v úvahu také zkoumání dosavadního skutečného způsobu užívání stavby, je-li již i přes absenci příslušných veřejnoprávních povolení či souhlasů fakticky užívána.





- ◆ *Nejvyšší správní soud uznává, že je z podstaty věci **nemožné detailně předjímat budoucí reálné fungování takového informačního centra. Na druhou stranu k doložení skutečnosti, že se vskutku jedná o „informační turistické centrum“**, nedostačuje pouhé formální označení stavby a tvrzení o tom, že právě o takovou stavbu jde, či vágní zmínky o budoucím fungování tohoto centra v projektové dokumentaci, která řeší pouze technickou stránku věci, přičemž tvrzený účel stavby z ní obsahově nevyplývá (v případě dané stavby a jejích technických parametrů je zřejmé, že může fakticky sloužit k různým účelům, včetně individuální rekreace).*
- ◆ ***Nejvyšší správní soud si rovněž uvědomuje, že ani takto deklarovaný model budoucího fungování informačního centra nezaručuje, že dané centrum skutečně bude následně tímto způsobem provozováno.** Jak však již bylo řečeno, umožní stavebnímu úřadu už v době vydání dodatečného povolení stavby alespoň zvážit, zda je mu předkládán reálný projekt stavby, která je v souladu s veřejným zájmem (srov. též § 2 odst. 4 správního řádu, dle něhož správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem) a její muž umístění a realizaci stavební zákon nebrání, či zda se jedná o zjevné obcházení zákona a ve skutečnosti má být dodatečně povolena stavba, jejíž umístění v nezastavěném území zákon zakazuje. Zmiňovaný projekt stavebnímu úřadu zároveň umožní případně stanovit konkrétní podmínky pro užívání stavby (k tomu viz dále).*
- ◆ *V daném případě totiž **nejde o „předjímání“ budoucí činnosti stavebníka**, tedy posuzování možných budoucích skutečností, nýbrž o jednoznačné určení, zda je skutečně dodatečně povolována stavba, kterou lze v nezastavěném území umístit,*



## Rozsudek KS v Praze ze dne 5. 8. 2022, č.j. 43 A 7/2022-73:

- ◆ Záměr částečně umístován v nezastavěném území v ploše zemědělské označený jako „**stavební úpravy a přístavba skleníků**“
- ◆ **Za zemědělské stavby podle § 18 odst. 5 lze považovat jen takové stavby, které samy umožňují využívání zemědělské půdy v lokalitě pro pěstování plodin** (tedy např. skleníků v běžném chápání, tj. stavba pro zastřešení v zemi rostoucích plodin světlo propouštějícím materiálem) nebo pro chov hospodářských zvířat (zejména pastvu), nebo které takové primární využívání v dané lokalitě podporují [např. stavby pro skladování krmiv, hnojiv, produktů rostlinné výroby a další stavby uvedené v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby]. **Výčet zemědělských staveb uvedený v citované vyhlášce však není taxativní, zemědělskými stavbami mohou být i stavby v této vyhlášce neuvedené.**
- ◆ *„S ohledem na stavebním zákonem akcentovanou ochranu krajiny a nezastavěného území lze výjimečně připustit umístování staveb vyjmenovaných v § 18 odst. 5 stavebního zákona tehdy, **pokud je jejich umístění zde nutné, tedy není možné nebo účelné je umístovat mimo nezastavěné území, popř. využití nezastavěného území pro jeho primární účel podporují: např. stavby pro lesnictví mimo les postrádají významu; těžit nerosty je možné jen tam, kde se nacházejí; cyklostezky a turistická informační centra mají pro účely rekreace a cestovního ruchu význam právě především ve volné krajině.**“*
- ◆ *„Stejnou optikou je nutno vykládat okruh zemědělských staveb přípustných v nezastavěném území. **Nejde o jakoukoliv stavbu budovanou za zemědělským či chovatelským účelem, resp. nejde o jakoukoliv stavbu sloužící rostlinné či živočišné výrobě.**“*



- ◆ Územní plán v tomto případě v ploše NZ výslovně nevylučuje stavby podle § 18 odst. 5 SZ, **naopak připouští jen v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území a nenaruší-li významným způsobem zvláště chráněná území.** Tyto podmínky stanovuje implicitně ve veřejném zájmu na ochraně nezastavěných a případně též zvláště chráněných území. Připouští-li stavební zákon výslovně, že obec může v územním plánu umístování staveb podle § 18 odst. 5 vyloučit, může je nepochybně i omezit podmínkami.
- ◆ Soud usoudil, že se správní orgány nedostatečně zabývaly charakterem území, jelikož posouzení charakteru vztáhly na existující stavby na sousedním zastavěném území (ná vaznost na existující skleník), což však neodpovídá charakteru nezastavěného území. „Jde totiž především o posouzení otázky, zda nebude umístěním stavebního záměru na pozemek v nezastavěném území podstatně změněn celkový charakter nezastavěného území v daném širším okolí jako celku, přičemž je nutno se zabývat konkrétními dopady stavebního záměru na stávající podobu nezastavěného území.“
- ◆ Správní orgány se tedy neměly spokojit s tím, že je stavba **formálně označena jako skleník**, ale měly zkoumat, zda bude **skutečně sloužit k zemědělskému využívání půdy (buď přímo v místě stavby, nebo jako podpora využívání zemědělské půdy okolní)**. S ohledem na projektovou dokumentaci, podle které minimálně v části stavebního záměru mají být rostliny produkovány **na pěstebních stolech nad orníci, tj. bez kontaktu s půdou**, může mít žalobkyně skutečně oprávněné pochybnosti o tom, zda je zemědělská půda v daném případě jakkoliv využívána, tedy zda jde o záměr, který není možné realizovat kdekoliv jinde v zastavěném území. Soud nevylučuje, že tyto pochybnosti mohou být dalším zjišťováním skutkového stavu či argumentací rozptýleny, žádné vysvětlení v tomto směru však napadené rozhodnutí skutečně neobsahuje. Je tomu tak i přes to, že žalobkyně uvedený argument vznesla již v odvolání.”



# § 188a stavebního zákona

- ◆ Umožňoval umístění i dalších staveb kromě těch uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území, pokud nebyl pro dané území vydán územní plán.
- ◆ V současnosti již toto ustanovení nelze použít – platilo pouze do 31. 12. 2020.



# Veřejné projednání

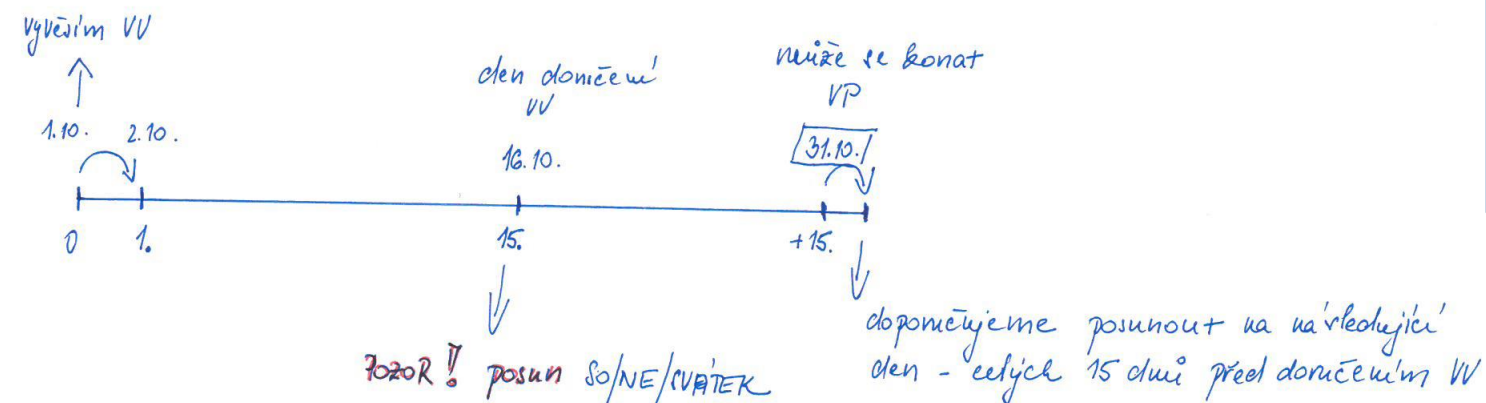
- ◆ § 52 odst. 1 stavebního zákona: „Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel **doručí veřejnou vyhláškou**. Veřejné projednání návrhu a vyhodnocení **se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení**. K veřejnému projednání pořizovatel **přizve jednotlivě** obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a **to nejméně 30 dnů předem**.“  
+ jednotlivě oznámit oprávněným investorům.



# Konání veřejného projednání ve vazbě na průlomový rozsudek NSS

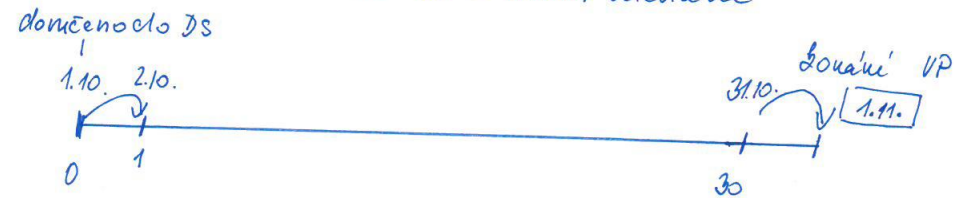
## Časová osa

KAŽDÝ - "se žona' ujednává 15 dní ode dne doručení VV"

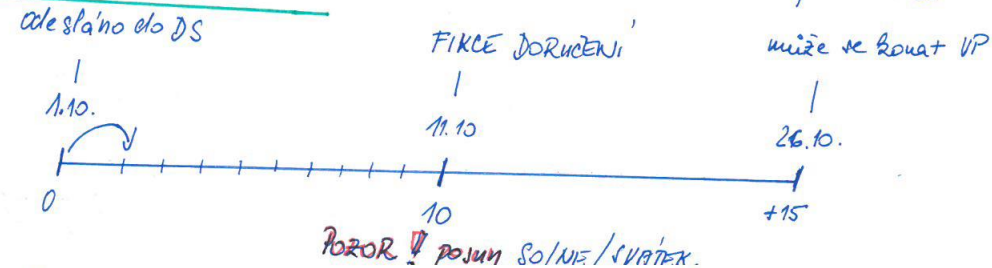


DO + KU + OBCE - "přízve nejmeně 30 dní předem"

↳ domůjeme do DS - vystupují jako nositelé veřejné moci → domčeno dnem dostání do DS = dnem odeslání



OPRAVNĚNÍ INVESTOŘI - do DS → domčeno dnem přihlášení nebo řízení (10 týdnů)



# Opakované veřejné projednání

§ 53 odst. 2 stavebního zákona:

- ◆ „Dojde-li **na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu**, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. **Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.**“



# Podstatná úprava

- ◆ Neurčitý pojem, který není právními předpisy definován.
- ◆ Obecně se dovozuje, že se jedná o takovou úpravu, která:
  - má nově vliv na veřejné zájmy a je nezbytné, aby dotčený orgán, který tyto veřejné zájmy hájí, měl možnost uplatnit své stanovisko k provedeným změnám, a/nebo
  - se podstatně dotýká práva těch, kteří mohou uplatnit námitky a úprava není jednoznačně v jejich prospěch, a/nebo
  - podstatně mění návrh řešení (veřejnost k tomu nemohla uplatnit připomínky).
- ◆ **Provedené úpravy vždy posoudí pořizovatel.** Musí vyhodnotit, zda se jedná o podstatné úpravy nebo nikoliv. Svůj postup musí **zdůvodnit!**





# Podstatná úprava

- ◆ Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 4. 2014, č.j. 9 AOs 3/2013-31 se má pojem „podstatná úprava“ vyložit vždy s ohledem na konkrétní skutkové okolnosti dané věci a **má se zohlednit také účel, jež je sledovaný touto úpravou. Účelem úpravy procesu pořizování ÚP je veřejné projednání.**
- ◆ Účelem je „*umožnit veřejnosti či osobám dotčeným na svých právech reagovat na otázky, které do té doby nebyly předmětem jednání, a rozhodlo o nich až zastupitelstvo na základě podaných námitek. Tyto nové reakce následně pořizovatel zapracuje do odůvodnění rozhodnutí o námitkách, v rámci kterého je povinen se s nimi náležitě vypořádat.*“
- ◆ „*Účelem postupu podle § 53 odst. 2 stavebního zákona je zajistit, aby podstatné změny územního plánu nebyly vyloučeny ze standardního režimu pořízení, tj. včetně možnosti dotčených orgánů a dalších osob řádně se s těmito změnami seznámit a případně k nim uplatnit svá stanoviska, námitky či připomínky. V obecné rovině lze tedy souhlasit s tím, že o podstatnou úpravu se jedná, jsou-li jí nově dotčeny veřejné zájmy (dotčený orgán nemohl uplatnit stanovisko), vlastnická práva (vlastník nemohl uplatnit námitku) či jedná-li se o podstatnou změnu návrhu řešení (veřejnost nemohla uplatnit připomínky).*“ (Rozsudek Krajského soudu v Brně, č.j. 63 A 7/2021-50 ze dne 17. 3. 2022)
- ◆ Vydání ÚP ve znění, jež nebylo projednáno s veřejností a dotčenými orgány přímo popírá základní princip a zásady pořizování ÚP (resp. opatření obecné povahy).



# Nejedná se o podstatné úpravy

- ◆ **Musí být jednoznačně odůvodněno.**
- ◆ **Dle soudů to však tímto nekončí** - dovozují, že pokud pořizovatel nevyhodnotí úpravy jako podstatné, má povinnost postupovat podle **§ 172 odst. 5 správního řádu** – a tedy, jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh ÚP, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko. To lze uplatnit však pouze v případě, že lze konkrétně stanovit osobu, jejíž stanovisko je nutné získat. (např. NSS č.j. 1 Aos 1/2013-85, NSS č.j. 9 Aos 3/2013-31, Krajský soud v Praze č.j. 43 A 182/2018-103)



# Námítky po veřejném projednání

Námítky proti návrhu ÚP mohou podat:

- Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení
- Oprávněný investor (§ 23a SZ)
- Zástupce veřejnosti (§ 23 SZ)
- Osoby uvedené v § 85 odst. 2 stavebního zákona (účastníci územního řízení – žadatel, obec, vlastník pozemků nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, pokud není žadatelem, ten kdo má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno) námítky pouze k prvkům náležejícím regulačnímu plánu.



# Námítky po veřejném projednání

Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení – vždy i „mezující soused“

NSS 2 Ao 2/2007-73 ze dne 24. 10. 2007: rozhodným kritériem pro určení, zda navrhovatelka podala námítku či připomínku, je **posouzení její dotčenosti jakožto vlastníka pozemků**. ...pojem „dotčenosti“ nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. „Dotčenost“ se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně - i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.

Lze tak shrnout, že v nyní projednávané věci, kdy navrhovatelka b) byla bezpochyby „mezující sousedkou“ ve vztahu k lokalitě 4, zahrnuté do napadeného opatření obecné povahy, představovala vlastníka pozemků dotčeného návrhem územního plánu ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, oprávněného k podání námítky, o níž muselo být jednáno a rozhodnuto způsobem předvídaným citovaným zákonem. Dotčení na svých právech přitom s ohledem právě na vlastnický vztah k sousedním pozemkům nemusela nijak zvlášť prokazovat, neboť toto dotčení je implicitně obsaženo právě ve skutečnosti existence vlastnického práva. Již z povahy věci je totiž zřejmé, že rozhodnutí o vymezení zastavěného území představuje prakticky vždy zásah do vlastnického práva na sousedním pozemku, byť samozřejmě v různých skutkových konstelacích a s rozdílnou intenzitou.



# Vyvěšování a oznamování ÚP

- ◆ Pro nabytí účinnosti je podstatné vyvěšení na úřední desce obce, pro kterou je ÚP pořizováno a jejíž zastupitelstvo vydalo ÚP.
- ◆ Oznámení o vydání musí být na papíře s hlavičkou obce, nikoliv pořizovatele nebo úřadu.
- ◆ Rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2021, č.j. 2 As 320/2019 – 66.
- ◆ Pokud tak nebude učiněno, územní plán nenabyde účinností.



# Zrušení ÚP nebo změny ÚP nebo jejich částí - následky

NSS ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64

NSS rozlišil dvě situace. V první **obec přebere regulaci původního ÚP do nově vydaného ÚP. Zde vzniká OOP s "čistým stolem" a do práv subjektů zasahuje v celém rozsahu nově**, bez ohledu na to, že nově uložené omezení se shoduje s nějakým dřívějším. Odlišná situace pak nastává v případě **vydávání pouhé změny ÚP**. Pokud je ve změně zakotveno omezení, které už existovalo v původním ÚP, nedochází k zásahu do práv subjektu, a to v tom rozsahu v jakém se omezení shoduje s dřívější úpravou. **Zrušením změny ÚP by nebyl subjekt ochráněn od původního znění ÚP, které by se aktivovalo zpět v původním znění.**

Nejvyšší soud ze dne 8. 12. 2020, sp. zn. 20 Cdo 2974/2020

*„Smyslem § 55 odst. 3 stavebního zákona zajisté není, aby při zrušení územního plánu nebo jeho části došlo k situaci, kdy vůbec není určen charakter pozemků nacházejících se na území, jehož se územní plán týkal. Takový následek nelze dovodit ani z § 18 odst. 5 SZ, na který poukazuje odvolací soud. **Proto je namístě uzavřít, že v případě, že došlo ke zrušení změny územního plánu, ať již v soudním, či přezkumném řízení, znamená to, že platí územní plán v podobě před zrušenou změnou. To plyne nejen z jazykového výkladu výrazu „změna“, nýbrž také z koncepce stavebního zákona, který stanoví povinnost každé obce mít vlastní územní plán pro celé své území a neumožňuje územní plán pořizovateli bez dalšího zrušit (srov. § 188 a 46 SZ, viz i rozsudky NSS z 27. 10. 2011, sp. zn. 2 Ao 6/2011, a z 21. 11. 2019, sp. zn. 10 As 323/2018).“***



# Zrušení ÚP nebo změny ÚP nebo jejich částí - následky

## NSS ze dne 25. 3. 2021, č.j. 7 As 30/2020-34

- ◆ Nový ÚP jako podmínku zástavby v určitých plochách stanovil pořízení územní studie. Soud (KS a NSS) zrušil část ÚP. V návaznosti na zrušení části ÚP vydalo zastupitelstvo usnesením Změnu č. 1 ÚP a to ve smyslu § 55 odst. 3 SZ. To bylo opět napadeno u KS a pak NSS.
- ◆ NSS zjistilo, že změna č. 1 ve skutečnosti upravovala znění ÚP v podobě, v jaké byl původně vydán (měnil původní text ÚP) bez ohledu na zrušující rozsudek.
- ◆ NSS konstatoval, že *pořizovatel při postupu dle § 55 odst. 3 stavebního zákona nemusí nutně nahradit všechny zrušené části novými, ale může se rozhodnout, že ty z nich, které jsou zcela samostatnou částí řešení a nevytvářejí neregulované plochy (tzv. „bílá místa“), ponechá bez náhrady, tj. ve znění po zrušujícím rozsudku. ... Zruší-li tedy správní soud část územního plánu a cílem pořizovatele územního plánu je opětovné vtělení zrušené části v upraveném znění (vyhovujícím zrušujícím rozsudku) do územního plánu, musí pořizovatel provést změnu územního plánu ve smyslu § 55 odst. 3 stavebního zákona legislativně technicky tak, aby vyplnil mezery vzniklé zrušením jednotlivých částí, tj. **projednat a schválit celé nové znění textu vyplňujícího mezeru vzniklou po zásahu zrušujícího rozsudku.** Za správný naopak nelze považovat postup, kdy pořizovatel v rámci změny územního plánu upraví jeho text způsobem, jako by byly zrušené části nadále jeho součástí a poté vydá úplné znění územního plánu podle § 55c stavebního zákona, z něž teprve bude zřejmé, jak s jednotlivými zrušenými částmi naložil. Zrušené části územního plánu totiž již právně neexistují, nezůstává tak nic, co by mohlo být změněno.*



# Zrušení ÚP nebo změny ÚP nebo jejich částí - následky

- ◆ Dle poslední věty § 55 odst. 3 stavebního zákona platí, že „*dojde-li ke zrušení územního plánu nebo jeho změny, při pořizování **se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.***“
- ◆ „*Pokud dojde ke zrušení celého územního plánu (podle SŘ nebo SŘS), **při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn,** takže je pak územní plán pořízen ve výrazně kratším čase, než kdyby se muselo pořizování zahájit znovu úplně od začátku. Výše zmíněná novela provedená zákonem č. 225/2017 Sb. zároveň odstraňuje pochybnosti o tom, zda lze navázat na poslední nezpochybněný úkon i při zrušení změny územního plánu. **Ustanovení to umožňuje. V případě zrušení změny územního plánu lze připustit, aby zastupitelstvo obce rozhodlo o tom, že změna nebude pořizována.***“ (komentář k § 55 odst. 3 stavebního zákona: Stavební zákon, 3. vydání, 2018)





# Zrušení ÚP nebo změny ÚP nebo jejich částí - shrnutí

- ◆ **Zrušení změny ÚP nebo části změny ÚP => nevzniká bílé místo**, platí předchozí úprava.
  - Je na rozhodnutí zastupitelstva obce, nemusí nutně zrušené části nahrazovat novými, jelikož není území bez regulace.
- ◆ **Zrušení ÚP nebo části ÚP => vzniká bílé místo** („neregulované místo v území“), jakoby ÚP nebyl vydán.
  - Povinnost nahradit bílé místo § 55 odst. 3 stavebního zákona.

§ 144 odst. 2 nového stavebního zákona: *„Při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění.“*



# Zrušení ÚP nebo změny ÚP nebo jejich částí - evidence

## ◆ Registrační listy – kolonka o zrušení ÚP

- Pozor! Pokud se však vyplní datum zrušení, v registráku se to propíše jako celý zrušený ÚP. Nelze tím zaznamenat, že je zrušena jen část ÚP.

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zahájení prací <sup>1)</sup>	Schválení pořízení		
Zadání nebo zpráva o uplatňování územního plánu nebo rozhodnutí o obsahu změny	Schválení		
Územní plán nebo jeho změna	Nabytí účinnosti		
Zpráva o uplatňování územního plánu <sup>2)</sup>	schválení		
Ukončení platnosti, popřípadě zrušení celého opatření obecné povahy nebo jeho části	ke dni		

## ◆ Jak se o zrušení dozví adresáti?

- V případě přezkumu KÚ - časově omezeně z úřední desky KÚ a obce.
- V případě soudního přezkumu – zasílá se pouze obci. (dozví se to vždy pořizovatel a ORP vydávající ZS?)
- Zákon nestanovuje povinnost publikovat informaci o zrušení po celou dobu, ale z logiky věci by mělo být zrušení „viditelné“ tam, kde je zveřejněný územní plán.



# Další poznámky k pořizování

## Stanovisko KÚ:

- ◆ Pokud dojde k aktualizaci ZÚR > vždy si vyžádat navazující stanovisko KÚ. K tomu vždy přiložit odůvodnění souladu se ZÚR.
- ◆ Pokud uvedení do souladu se ZÚR není předmětem změny ÚP – nutné odůvodnit a případně dohodnout s KÚ.

## Ke zveřejňování ÚPD:

- ◆ Zveřejňovat i odůvodnění (GDPR? – metodika MMR z roku 2018 je neaktuální).
- ◆ Zveřejňovat i jednotlivé změny, nejen úplné znění. Nebo alespoň informaci, kde lze k jednotlivým verzím ÚP nahlédnout.





**Děkuji za pozornost**