

## Nejvyšší správní soud, čj. 5 As 194/2019-32, 4.9.2020

Klíčové ustanovení právního předpisu: § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona

Věc: nově stanovená etapizace ve změně ÚP

---

Odpůrce obec vydala změnu č. 4 územního plánu, kterou nově podmínila využití k zastavění zastavitelné plochy na určených pozemcích až poté, co bude využito zastavěním alespoň 50% plochy (zavedl etapizaci výstavby). Navrhovatel, jako vlastník určených pozemků, navrhoval zrušení změny č. 4 ÚP v této části. Krajský soud návrh zamítl.

NSS se tak zabýval **etapizací výstavby a její zavedení v územním plánu**. *Tzv. etapizace neboli stanovení pořadí provádění změn v území je jedním z úkolů územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona] a představuje fakultativní náležitost územního plánu; to znamená, že územní plán nebo jeho změna v textové části obsahovat etapizaci může, ale nemusí – a to vždy v závislosti na tom, zda je to účelné, či nikoli [bod I. odst. 2 písm. e) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.].* Etapizace je tak založena na věcných důvodech, které vyžadují odložení plánované výstavby do doby, kdy na ní bude okolní území připraveno.

V tomto případě byly dotčené pozemky změnou č. 3 ÚP zařazeny do plochy určené jako zastavitelné s podmínkou dohody o parcelaci. Tuto podmínku umožňuje § 43 odst. 2 stavebního zákona, kdy rozhodování o změnách v území je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou záměrem dotčeny. Změnou č. 4 ÚP byla podmínka dohody o parcelaci zrušena a nově byla zavedena podmínka etapizace.

NSS shrnuje rozdíl mezi dohodou o parcelaci a etapizací. Dohoda o parcelaci směřuje k uspořádání soukromoprávních (vlastnických a jiných) vztahů, které mohou napomoci k realizaci plánované výstavby, zatímco **etapizace plánovanou výstavbu odkládá**. *S využitím metafor by se dalo říci, že odpůrce v případě plánované výstavby v dané lokalitě „zařadil zpátečku“.* Tento postup je dle soudu možný, na druhou stranu ale nelze přehlížet, že má-li být územní plánování racionálním (nikoliv svévolným) procesem, jehož cílem je vytvářet podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, musí zde existovat **určitá kontinuita a koherence prováděných změn**. A to i s ohledem na legitimní očekávání a práva vlastníků pozemků. ***Je-li tomu jinak a změna územního plánu s sebou nese změnu, která již jednou naplánovaný rozvoj v území vrací zpět (a naplánovanou výstavbu odkládá či blokuje), musí k tomu být dány přesvědčivé důvody vysvětlující účelnost této změny.***

Odpůrce dle NSS neprokázal, že by dotčené pozemky nebyly připraveny na plánovanou výstavbu, resp. že zde existuje potřeba výstavbu odkládat a zavádět novou podmínku etapizace. Odpůrce ani nedoložil dostatečně účelnost této podmínky. Navíc od změny č. 3 ÚP, kdy byla plocha vymezena jako zastavitelná, se v posuzovaném území nic nezměnilo. Jejím účelem nemůže být odložení plánované výstavby v situaci, kdy reálný rozvoj v daném území prakticky potvrzuje jeho připravenost na výstavbu. V takovém případě opravdu etapizace postrádá smysl a nemůže v testu proporcionality ustát.

Odkaz na rozsudek: [5 As 194/2019-32](#)