



# REGULACE V ÚZEMNÍM PLÁNU ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE



Zpracoval(a): Ing. arch. Hana Krupníková

Datum: listopad 2025



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

# **REGULACE**

# **ÚZEMNÍ PLÁN**



# VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY STANOVENÁ V ÚP PODLAŽNOSTÍ

- » **ideální stav** = stanovení regulace + **definice pojmů** ve „výrokové části“ ÚP
  - **jasné definování regulace** – počet NP + podkroví (příp. ustoupené podlaží)
  - **pojmy** vázané na regulaci musí být **definovány** – srozumitelně a jednoznačně = **jasně a určitě**
    - « pokud ÚP neobsahuje definice pojmů navázaných na regulaci → definice ve stavebním zákoně a jeho prováděcích PP nebo dalších PP, příp. normách

- definice pojmu „nadzemní podlaží“ a „podkroví“ v nezávazné normě ČSN 73 4301  
*Obytné budovy*

## 3.2.5

### podkroví

přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

## 3.2.6

### půda

přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití

## 3.3

### podlaží

část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu; rozlišují se podlaží nadzemní a podzemní

### 3.3.1

#### podzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (viz obrázek 1)

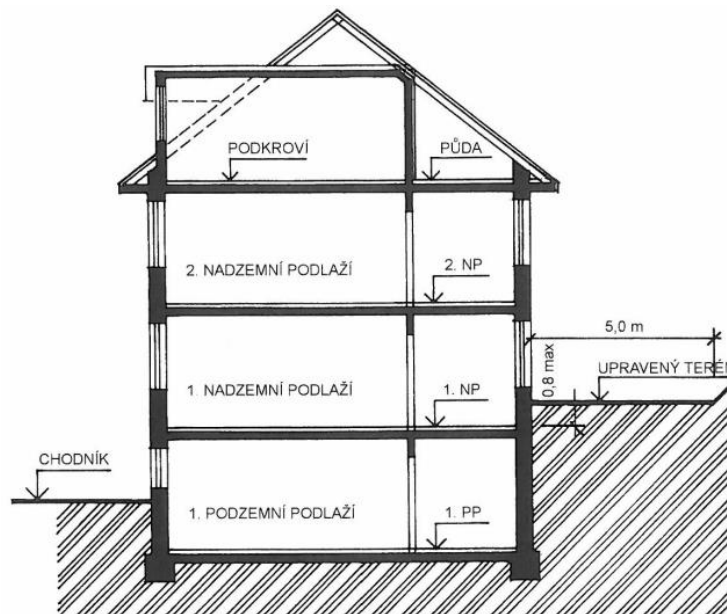
### 3.3.2

#### nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd., včetně podlaží ustupujícího (viz obrázek 1)

## VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY STANOVENÁ V ÚP PODLAŽNOSTÍ

- dle bodu 4.2.2 ČSN ISO 6707-1 *Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část 1: Obecné termíny* je podkroví místnost nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, přičemž šikmá střecha je dle bodu 5.2.23 střecha, jejíž sklon je větší než  $10^\circ$
- [metodika MMR](#) z června 2013 definice pojmu podkroví z obou uvedených technických norem sjednocuje a uvádí, že **podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem  $10^\circ$ , tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití**
- všechny uvedené výklady pojmu „podkroví“ jsou problematické v tom směru, že **neřeší jeho výškové parametry**, obdobně platí pro „nadzemní podlaží“



Obrázek 1 – Označení podlaží obytné budovy

# VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY STANOVENÁ V ÚP PODLAŽNOSTÍ

## Příklad dobré praxe – ÚP Ostravy

- **nadzemní podlaží** = každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 80 cm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 500 cm po obvodu domu. Pro účely ÚP je **podlaží omezeno na max. konstrukční výšku 350 cm**. Do počtu nadzemních podlaží není započítáváno podkroví nebo půda. Výška stavby od terénu po horní úroveň korunních říms nebo atik, respektive **výška svislých obvodových stěn, je limitována stanovenou výškovou hladinou danou** násobkem počtu podlaží stanovených územním plánem (respektive **násobkem konstrukčních výšek po 350 cm**). Výška svislých obvodových stěn nesmí tuto výšku překročit. Nad tuto výšku mohou sahat pouze střešní a s ní svázané konstrukce (např. štítové stěny staveb výrazně obdélníkového půdorysu) vytvářející půdní nebo podkrovní prostor. Za tyto konstrukce nelze považovat další svislé obvodové stěny nesoucí konstrukci střechy navyšující výšku stanovených svislých obvodových stěn. **Smyslem vymezení počtu nadzemních podlaží ÚP není vlastní počet podlaží uvnitř stavby** nebo nahrazení normami stanovených definic, ale **stanovení a ochrana výškové hladiny** vymezeného území. Takto je nutno postupovat v případě sporných případů.

# VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY STANOVENÁ V ÚP PODLAŽNOSTÍ

## Příklad dobré praxe – ÚP Ostravy

- **podkroví** = přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený střešní konstrukcí krovu a dalšími s ní svázanými stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví **BD** je pro účely tohoto ÚP **vymezeno konstrukcí střechy, která nesmí svým objemem přesáhnout roviny fiktivních střešních rovin** proložených vnějšími hranami korunních říms nebo atik, respektive horní hranou svislých obvodových stěn, **se sklonem k fiktivnímu hřebeni objektu pod úhlem max. 60° a min. 30°**. Do tohoto objemu se nezahrnují prostory navazující na štítové stěny staveb výrazně obdélníkového půdorysu, vikýře a střešní okna. Pro pojem „střešní konstrukce“ nebo „podkroví“ **není** pro účely tohoto ÚP **rozhodující tvar střechy** (šikmá, sedlová, pultová, mansardová, stanová, oblá apod.). **V odůvodněných případech může být podkroví nahrazeno nadstavbou** (dalším nadzemním podlažím, avšak **pouze v objemu ustupujícím od roviny všech fasád předmětného objektu, vyjma štítové stěny**). Toto podlaží **nesmí svým objemem přesáhnout roviny fiktivních střešních rovin se sklonem k fiktivnímu hřebeni objektu pod úhlem 45°**, proložené vnějšími hranami korunních říms nebo atik, respektive horní hranou svislých obvodových stěn.



## VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY STANOVENÁ V ÚP PODLAŽNOSTÍ

- odbor KSÚ v rámci připomínkového řízení k návrhu novely vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, navrhoval vložení definice „podkroví“

*Podkrovím se pro účely této vyhlášky rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem  $10^\circ$  tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití, v němž **max. polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.***

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy.

## VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY STANOVENÁ V ÚP PODLAŽNOSTÍ

Rozsudek KS v Praze č. j. **46 A 23/2015 – 100 ze dne 27. 3. 2017** a následný rozsudek NSS č. j. **7 As 114/2017 – 92 ze dne 16. 8. 2017**

- » soudy se zabývají tím, že **pokud ÚP rozlišuje mezi podkrovím a podlažím, musí mezi plnohodnotným podlažím a podkrovím existovat rozdíl**

*Rozdíl mezi plnohodnotným nadzemním podlažím a podkrovím totiž souvisí s výškou stavby (byť nikoliv s absolutní výškou, ale pouze s výškovým ohraničením stavby). Při zachování totožné absolutní výšky se liší výškové ohraničení stavby, která má plnohodnotné druhé nadzemní podlaží, a stavby, která má druhé nadzemní podlaží toliko v podobě podkroví, neboť takové stavby mají odlišný vertikální rozměr bokorysů (srov. rozsudky NSS ze dne 17. 2. 2012, č. j. 5 As 13/2011 – 102, a ze dne 14. 7. 2016, č. j. 9 As 54/2016 – 45). **Podkrovím z hlediska pravidel stanovených územním plánem nemůže být něco, co ve výsledku dle svých parametrů bude odpovídat nadzemnímu podlaží.** Takový závěr by byl ve zjevném rozporu s úmyslem zastupitelstva obce, které v územním plánu tyto dva pojmy zjevně kvalitativně rozlišuje.*

## REGULACE STAVEB PRO BYDLENÍ A STAVEB NA POZEMKU RD/BD

- stavba pro bydlení = **BD, RD a tzv. výminek**
- § 13 písm. b) SZ – **BD** = stavba pro bydlení, ve které více než 1/2 podlahové plochy slouží bydlení
- § 13 písm. c) SZ – **RD** = stavba pro bydlení, ve které více než 1/2 podlahové plochy slouží bydlení, a která **má nejvýše tři samostatné byty**, nejvýše dvě NP a jedno PP a podkroví, nebo **3. NP ustoupené** od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 m
- odst. 1 písm. q) přílohy č. 2 – **tzv. výminek** = stavba pro bydlení **do 80 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše 1 NP**, bez podsklepení, **na pozemku RD**, která je se stavbou rodinného domu **funkčně spojena** a je umístována v odstupové vzdálenosti **od hranic pozemků nejméně 2 m**, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku RD; požadavky ÚP na sklon střechy stavby se nepoužijí



## REGULACE STAVEB PRO BYDLENÍ A STAVEB NA POZEMKU RD/BD

- § 10 vyhlášky o požadavcích na výstavbu – **na pozemku** stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci **umístit také *stavbu stavby* a zařízení *související nebo podmiňující* funkci bydlení a rodinné rekreace a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb a zařízení na nich – udělení výjimky není možné**
- na pozemku *stavby RD a stavby pro rodinnou rekreaci* lze umístit **1 stavbu pro podnikatelskou činnost** do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky s nejvýše 1 NP a s 1 PP; odstavec 1 tímto není dotčen – *je navrženo, aby udělení výjimky bylo možné*
- § 138 odst. 2 SZ – **v RP nebo v ÚP, který obsahuje prvky RP, lze stanovit požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístování staveb odchylně** od těch ustanovení prováděcího PP, která to umožňují, a to i pro část území
- § 95 odst. 3 vyhlášky o požadavcích na výstavbu – v RP nebo v ÚP, který obsahuje prvky RP, lze stanovit požadavky uvedené v částech druhé a třetí této vyhlášky odchylně (*tedy požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb*)

## REGULACE STAVEB PRO BYDLENÍ A STAVEB NA POZEMKU RD/BD

- ÚP může stanovením funkčního využití ploch **regulovat určitý druh staveb** (podle účelu) – např. stavby pro podnikatelskou činnost na pozemku RD
- v ploše pro bydlení v RD **lze regulovat počet souvisejících staveb** (nedoporučuji regulovat stavby podmiňující), **počet výminků** → takovou **regulaci je nutné vždy řádně odůvodnit**, zvážit, zda je vhodné regulovat přímo počet staveb nebo řešit převládající funkci (regulace navázaná na zastavěnou plochu RD x zastavěná plocha souvisejících staveb nebo výminků)
  - » s ohledem na § 138 odst. 2 SZ – **nemělo by být předmětem ÚP s prvky RP nebo RP?**
- RP nebo ÚP s prvky RP může **regulovat počet bytových jednotek ve stavbě RD** (zákonem daný počet max. 3)
- **co regulace bytových jednotek ve výminku?** – může mít výminek více než 3 bytové jednotky? – s ohledem na prostorové parametry se nepředpokládá, s ohledem na skutečnost, že je to další typ stavby pro bydlení na pozemku RD – neměl by mít více jak 3 bytové jednotky stejně jako RD

## **SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RODINNÝ DŮM X ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM**

### **rozsudek NSS č. j. 5 As 111/2013-31 ze dne 29.8.2014**

- **samostatně stojícími domy** jsou domy, které **mezi sebou mají volný prostor**
- řadové domy jsou logicky domy, které mezi sebou volný prostor nemají, nepředstavuje-li volný prostor proluku v řadové zástavbě » za řadový dům se považuje dům, kdy **alespoň tři RD k sobě přiléhají částí obvodové zdi**
- při definování pojmu „řadová zástavba“ lze vyjít také z definice uvedené v příloze č. 6 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku: „Za řadový RD se pro účely oceňování považuje RD v řadě min. 2 RD, které na sebe navazují nejméně 1/2 délky společné zdi. Za řadový RD vnitřní se považuje RD, který má dvě společné zdi se sousedními RD, řadový RD koncový navazuje pouze jednou společnou zdí na sousední RD.“ – citovaná vyhláška přitom již neplatí



**Jaký je tedy rozdíl mezi**  
**samostatně stojícím RD se 3 bytovými jednotkami** uspořádanými  
vertikálně (vedle sebe)  
**a 3 řadovými domy s jednou bytovou jednotkou???**

- rozhodující je **prostorové řešení záměru**
  - » napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (např. společné nebo samostatné přípojky)
  - » oplocení, zpevněné plochy, umístění doplňkových staveb (přístřešky, sklady zahradního nářadí apod.)
  - » umístění odstavných a parkovacích stání
  - » nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod
  - » hospodaření se srážkovými vodami
- **dispoziční řešení stavby**
  - » společné prostory (zádveří, terasa)
- **stavebně technické řešení stavby**
  - » **individuální posouzení, správná úvaha SÚ**



## ROZSUDEK MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE Č. J. 8 A 37/2020 – 262 ZE DNE 22.6.2022

- soud řešil žalobní námitku směřující do koncipování RD, kdy stavebník nestaví jeden RD, ale RD dva se samostatnými vstupy a vjezdy a samostatnými vnitřními schodišti
- žalovaný – ***předmětná stavba pro bydlení stojí na jediném společném základu, je zastřešena jednou společnou sedlovou střechou, má jednu sadu přípojek (kanalizace, vodovod, plynovod, elektro, telefon) » je navržena jako jeden objekt s jedním napojením na TI, se dvěma byty***

***Tvrzení o existenci 2 RD z důvodu absence provozní a konstrukční propojenosti, nemá oporu v PP. Ani skutečnost, že jednotlivé byty jsou odděleny středovou nosnou zdí domu, ještě neznamená, že se jedná o 2 RD. Provozní propojenost samostatných bytů v jednom RD není podmiňující. Skutečnost, že RD má 2 samostatné byty situovány vertikálně, se samostatnými vchody, vjezdy, samostatným vnitřním schodištěm, je pro posouzení, zda se jedná o stavbu jednoho či dvou RD, irelevantní. Právní předpis totiž taková „kritéria“ pro definici RD nestanoví.***

- soud s názorem žalovaného souhlasil a uvedl, že se ***nejedná tedy o 2 RD, ale jeden RD se 2 bytovými jednotkami řešenými nikoliv horizontálně ale vertikálně***



## REGULACE V ÚZEMNÍM PLÁNU

- vždy je potřeba mít na paměti, co má být smyslem regulace
  - » zajistit **kvalitní plošné a prostorové uspořádání zástavby**, včetně ochrany krajinného rázu a charakteru území
- regulaci vždy řádně odůvodnit

# **ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE**

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE – SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ (§ 326)

- » stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované ÚPD pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení **(30.6.2021)**
- » stavební uzávěry vydané podle zákona č. 183/2006 Sb. + vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. z jiných důvodů **prověří příslušný ÚÚP** z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky NSZ **nejpozději do 1 roku** ode dne nabytí jeho účinnosti **(do 30.6.2025)** a informaci o prověření vloží do NGÚP, **jinak pozbývají platnosti**
- **SÚ** v rámci povolovacího řízení **posuzuje** mj. **soulad záměru** s územními opatřeními, tedy i **s územními opatřeními o stavební uzávěře** (§ 193 odst. 1 písm. a) SZ)
  - » informace o stále platných (tedy prověřených) stavebních uzávěrách v EÚPČ (ILAS) nejsou, v NGÚP pouze nahodile
  - » stavební uzávěry jako závazný nástroj ÚP pro rozhodování v území nejsou nikde zveřejněny – ani na webových stránkách obce, ani pořizovatele » s ohledem na změnu hierarchie prvostupňových SÚ je to problém
- **PROSÍME O ZVEŘEJNĚNÍ VŠECH PLATNÝCH ÚZEMNÍCH OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE**

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE (§ 123–124 SZ)

- **omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území**
  - » pokud by mohla **ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované ÚPD** – krajním způsobem **eliminuje potenciální hrozby vzniku nové výstavby** v místě, pro které obec plánuje alternativní využití a tyto plány se doposud neprojeví v ÚPD
    - jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny
    - nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území (PÚR ČR, ÚR, veřejnoprávní smlouva nahrazující ÚR, příp. územní opatření o asanaci území)
  - » lze vydat také v případech, ~~jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námítkách nebo kdy~~ **je zrušena ÚPD** nebo její část
- « de facto **pozastavuje platnost schválené ÚPD**
- vydává se **na nezbytně nutnou dobu**, která však **nesmí být delší než 6 let**
  - « původně v § 99 zákona č. 183/2006 Sb. bylo pouze uvedeno, že se stanoví doba jejího trvání
- územním opatřením nelze omezit nebo zakázat **udržovací práce a dále nelze omezit nebo zakázat realizaci VPS DI nebo TI a stanovení dobývacího prostoru** vymezené v ÚRP nebo v ZÚR

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE (§ 123–124 SZ)

- **obsahuje:**
  - » **vymezení území** s uvedením k. ú. a parc. č. pozemků podle KN, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti
  - » **rozsah a obsah** omezení nebo zákazu stavební činnosti
  - » popřípadě další podmínky vyplývající ze stanovisek DO
  - » **dobu trvání** omezení nebo zákazu stavební činnosti
  - » **stanovení podmínek pro povolování výjimek**
  - » **odůvodnění** včetně vypořádání připomínek
    - « náležitosti kladené na odůvodnění jakéhokoli správního rozhodnutí – srozumitelné vyličení důvodů rozhodnutí, podkladů, z nichž správní orgán při vydávání OOP vycházel a správních úvah, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu PP; pokud tyto náležitosti odůvodnění postrádá, je OOP zatíženo procesní vadou a je nepřezkoumatelné
- součástí je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

- stavební činnost omezuje/zakazuje **v nezbytném časovém a prostorovém rozsahu**
  - « dočasnost opatření **nemusí být vázána na konkrétní datum**, postačí, pokud je podmíněna jinou skutečností, jež v budoucnu nastane, **zpravidla vydání (změny) ÚPD**
  - « časový rozsah stavební uzávěry **nelze navázat na vydání kolaudačních rozhodnutí** na stavby, které mají být v předmětném území realizovány, jakož **ani na (případnou) budoucí ÚPD**, která není žádným způsobem blíže vymezena a o jejímž pořízení nebylo dosud rozhodnuto (rozsudek NSS č. j. 4 Ao 9/2011-191 ze dne 23.10.2013)
- územní opatření musí splňovat podmínky **minimalizace zásahu do práv dotčených osob**, musí obsahovat rozhodovací důvody, být v souladu s cíli územního plánování a naplňovat je nediskriminačně, jasně, srozumitelně
- územní opatření **lze vydat na celé území obce** a zakázat povolování a provádění **veškerých staveb** do doby nahrazení stávajícího ÚP novým

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

- § 98 zákona č. 183/2006 Sb. pouze upravoval, že **vydává rada obce** nebo v případě dotčení více obcí nebo nečinnosti rady obce **rada kraje v přenesené působnosti**
  - » návrh územního opatření musí být projednán s DO (uplatňují stanoviska)
  - » **nebylo jasné, kdo pořizuje a kdo zpracovává**
- **pořizování a vydávání územních opatření** (§ 127–128 SZ)
  - **rozhodnutí** vlády, rady kraje/obce **o pořízení** územního opatření
    - » **z vlastního podnětu**
    - » **podnětu OI**
    - » **podnětu orgánu veřejné správy**
    - » **podnětu rady kraje, je-li příslušná k jeho vydání vláda**
    - » **podnětu rady obce, je-li příslušná k jeho vydání rada kraje**
  - **návrh územního opatření připraví pořizovatel** (není vybranou činností) na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů ÚP a v souladu s cíli a úkoly ÚP
- **právo na náhradu** (§ 133 NSZ) – oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku/stavbě významně omezena a byla-li jí tím způsobena škoda – poskytuje ji stát/kraj/obce na základě písemné žádosti – formou peněžitě náhrady nebo náhradním pozemkem/stavbou

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE – JUDIKATURA

### Rozsudek KS v Praze č. j. 43 A 14/2022 – 121 ze dne 4.4.2023

- *ZS podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. zkoumá záměr z hlediska souladu s PÚR a ÚPD a z hlediska uplatňování cílů a úkolů ÚP. Posouzení souladu se stavební uzávěrou však orgánu ÚP nenáleží. Stavební uzávěra je sice jedním z nástrojů ÚP (je řazena v hlavě III), ale není součástí ÚPD (není řazena do dílu 3 této hlavy, nýbrž do samostatného dílu 6). **Posouzení souladu záměru se stavební uzávěrou tak náleží SÚ.***
  - « **rozsudek NSS č. j. 9 As 102/2023 – 101 ze dne 24.1.2025** – NSS sice výslovně neřekl, že má soulad se stavební uzávěrou posuzovat SÚ, ale v daném případě se SÚ tímto posouzením zabýval a NSS mu vytýkal, že se jednalo o posouzení nedostatečné » tedy i **NSS má za to, že soulad se stavební uzávěrou posuzuje SÚ**
- **závěr – v řízeních vedených podle zákona č. 183/2006 Sb. se souladem záměru s územním opatřením o stavební uzávěře zabývá SÚ (podle § 90 odst. 1 písm. a) nebo podle § 94o odst. 1 písm. a) tohoto zákona)**

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE – JUDIKATURA

### Usnesení KS v Praze č. j. 45 A 13/2016 – 56 ze dne 30.11.2017

- § 99 zákona č. 183/2006 Sb. (v tomto směru není v SZ změna) jednoznačně stanoví, v jaké formě se vydává výjimka z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře. **Působnost správního řádu není v daném případě vyloučena, stavební zákon nestanoví jiný (speciální) postup.** Výjimka ze stavební uzávěry má povahu přiznání veřejného subjektivního práva, tzn. práva konat za určitých podmínek jinak, než jak předpokládá vydané územní opatření o stavební uzávěře. Rozhodnutí o přiznání takového práva je předpokladem, resp. jedním z předpokladů, např. pro umístění stavby, které stavební uzávěra vylučuje. Rada obce (případně zastupitelstvo) v těchto případech rozhoduje o změně určitého právního stavu. **Rozhodnutí se vydává na žádost konkrétní osoby a týká se konkrétních pozemků a konkrétního záměru.** Lze proto konstatovat, že v případě rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry jsou splněny dva znaky správního rozhodnutí (konkrétnost předmětu a konkrétnost adresátů). Nadto sám stavební zákon (viz § 99 odst. 3 věta druhá) stanoví, že proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat. **Výjimka ze stavební uzávěry se vydává ve správním řízení podle části druhé a třetí správního řádu, tzn., že jde o postup, v němž správní orgán vydává konstitutivní správní rozhodnutí.**

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

- příslušná **rada** (v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce) **může** na žádost **povolit výjimku** z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření, jestliže její povolení neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry (§ 129 SZ)
  - « **v odůvodněných případech** – **výčet podmínek pro povolení výjimky musí být** nově **součástí** vydávané stavební uzávěry
  - « **formou rozhodnutí** vydaného ve správním řízení – řízení o žádosti, postup dle SŘ, **účastníkem pouze žadatel**, podkladem příp. vyjádření DO (pokud např. byla pořízena z podnětu orgánu veřejné správy) » **nelze ale řešit nečinnost**
  - « udělení výjimky je jedním z předpokladů pro příp. povolení záměru, které stavební uzávěra vylučuje
  - « proti rozhodnutí o výjimce se **nelze odvolat** – neexistuje nadřízený správní orgán, zůstává možnost soudního přezkumu

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE – JUDIKATURA

### Rozsudek KS v Praze č. j. 41 A 44/2023-74 ze dne 28.8.2023

- stavební uzávěra může na dotčeném pozemku **zabránit toliko nové, dosud nepovolené stavební činnosti** » vydaná veřejnoprávní povolení představují tzv. **limit využití území** ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.
- **platnost ÚR, případně SP je omezena toliko dobou jejich platnosti** a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do ÚP; **není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání ÚP snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných rozhodnutí**
  - « nemůže-li mít tedy později vydaný ÚP vliv na již pravomocná povolení, tím méně je myslitelné, aby je fakticky znemožnila konzumovat stavební uzávěra – **cílem je dočasně „zmrazit“ novou výstavbu ve vymezeném území, nemůže již působit zpětně na výstavbu již zahájenou či povolenou**
  - « pokud byl záměr umístěn pravomocným ÚR a po nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře stavebník požádá o povolení záměru v části „chybějícího stavebního povolení“, soulad s ÚPD a územními opatřeními (jako nástrojem ÚP) se znovu neposuzuje a pokud není záměr v rozporu s dalšími požadavky, je nutné jej povolit



# DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Hana Krupníková  
odbor krajský stavební úřad

