



Územní plánování – aktuální judikatura

MARTINA PAVELKOVÁ, PORADA KÚ MSK S POŘIZOVATELI, 5. 12. 2024

Územní plány - proces

NSS, 30. 10. 2024, 2 As 303/2023 - 64

- ▶ Krajský soud dospěl v napadeném rozsudku k závěru, že **výjimka ve prospěch stavebního záměru stěžovatelky b) vložená do navrhovaných pravidel využití území určeného pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, je srovnatelně významná s jinými případy, kdy správní soudy rozhodly, že se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu jedná.**
- ▶ Je evidentní, že pokud se nově umožní stavba bytových domů na ploše 3.445,1 m² tam, kde předchozí variantou návrhu bylo povoleno uskutečňovat pouze stavby rodinných domů, **znamená to mnohem větší zatížení, nutně s sebou nesoucí potenciální negativa násobně větší intenzity než v případě domů určených k individuálnímu bydlení.**
- ▶ Závažnost posuzované změny v této věci je navíc ještě umocněna skutečností, že nově umožňuje využití území právě způsobem, který je pro plochy BI výslovně zakázán.

NSS, 4. 10. 2024, 8 As 268/2023-69

- ▶ Podstata problému vymezeného stěžovatelkou v návrhu totiž nespočívala v tom, zda je pro účinnost územního plánu rozhodný podpis starosty, nýbrž v tom, **zda územní plán mohl nabýt účinnosti, pokud na úřední desce odpůrce byl vyvěšen s datem podpisu 15. 2. 2023, přestože k vyvěšení mělo dojít již 13. 2. 2023.** Tímto tvrzeným rozporem se krajský soud vůbec nezabýval. Ten je však pro nyní projednávanou věc zásadní.
- ▶ Územní plán s podpisem starosty ze dne 15. 2. 2023 a usnesení z veřejného zasedání zastupitelstva se škrtnutým datem 19. 12. 2022 následně přepsaným na 13. 2. 2023 byly vloženy mezi listy číslo 114 a 115 správního spisu bez uvedení konkrétního čísla listu. Tyto listiny současně nejsou uvedeny ve spisovém přehledu. Usnesení z veřejného zasedání zastupitelstva bylo zároveň určenými ověřovateli ověřeno až 15. 2. 2023, tedy ve stejný den, kdy byl územní plán starostou podepsán. I tyto okolnosti tak vzbuzují **vážné pochybnosti o tom, kdy byl územní plán vyvěšen.**

NSS, 7. 11. 2024, 4 As 10/2024-47

- ▶ Postup odpůrce, který při projednávání změny územního plánu přistoupil k rozdělení žádostí na dvě skupiny, určené k samostatnému projednání, lze považovat za logický. **Jelikož k rozdělení žádostí do uvedených skupin bylo použito objektivní kritérium – stanoviska dotčených orgánů – nelze tento postup označit ani za diskriminační či vykazující známky libovůle.** Ze stejných důvodů nelze konstatovat ani porušení legitimního očekávání stěžovatele.

NSS, 29. 8. 2024, 3 As 194/2023 - 83

- ▶ Krajský soud pominul, že podle § 47 odst. 3 stavebního zákona je k učinění závěru, zda má být provedeno posouzení SEA, příslušný právě krajský úřad. **Pouze v případě, že podle stanoviska krajského úřadu má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, je pořizovatel územního plánu povinen doplnit do návrhu zadání územního plánu požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.** Pokud krajský úřad dospěje k závěru opačnému, tj. že návrh územního plánu nemusí být z hlediska vlivů na životní prostředí posuzován, nevzniká pořizovateli územního plánu povinnost se vyhodnocením těchto vlivů zabývat.

NSS, 30.7.2024, 1 As 84/2024 - 80


- ▶ Jestliže tedy změna funkčního využití pozemku stěžovatelky již nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání, námitky stěžovatelky podané v návaznosti na opakované veřejné projednání je třeba hodnotit jako **opožděné**.
- ▶ Stěžovatelku k podání námitek opravňovalo již „**subjektivní dědické právo**“, které jí v souladu s § 1479 občanského zákoníku vzniklo smrtí zůstavitelky. Její dědické právo pak deklaroval rozsudek Okresního soudu v Liberci. Krajský soud rovněž správně poznamenal, že i s ohledem na vedení sporu o platnost závěti, resp. o určení dědiců po zůstavitelce, nebylo již po smrti zůstavitelky v podstatě sporu o tom, že stěžovatelkám dohromady náleží minimálně polovina dědictví po zůstavitelce (jak mělo vyplynout ze sporné závěti).
- ▶ V průběhu dědického sporu mohl námitky v zákonné lhůtě podat případný **správce pozůstalosti**. Jak krajský soud vysvětlil, jmenování správce pozůstalosti soudem mohla ostatně sama stěžovatelka iniciovat, pokud měla za to, že existence dědického sporu jí samotné brání v podání námitek proti návrhu územního plánu.

NSS, 26.6.2024, 8 As 21/2023-58

- ▶ Poznámka krajského soudu o tom, že **zápis ze zasedání zastupitelstva ani toto usnesení nejsou součástí správního spisu, nepředstavovala pochybnost o této skutečnosti**. Krajský soud měl naopak zjevně existenci tohoto usnesení za prokázanou na základě veřejné vyhlášky z 4. 7. 2022 a přípisu z 22. 7. 2022. Nejvyšší správní soud souhlasí s tím, že tyto listiny jasně dokládají existenci usnesení zastupitelstva odpůrkyně, kterým byl územní plán vydán.
- ▶ Stěžovatelé nezpochybňují závěr krajského soudu, že nová právní úprava (účinná od 1. 1. 2024) obsažená v § 46 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon („Výkon územně plánovací činnosti osobami podle odstavce 2 a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné.“) není na posuzovanou věc použitelná, neboť řízení bylo vedeno za účinnosti předchozího stavebního zákona. ... **Dvě fyzické osoby nemohou splynout v jednu, a to ani dlouhodobou spoluprací**. Namítaná procesní vada tak v posuzované věci vůbec nemohla nastat.
- ▶ **Proporcionalita:** Ani nepravomocné stavební povolení nemůže samo o sobě vylučovat změnu regulace dotčené plochy směřující ke znemožnění plánovaného záměru. ... proti zájmu stěžovatele a) realizovat své vlastnické právo vybudováním rodinného domu na jeho pozemcích, stojí zájem na usnadnění péče o veřejnou technickou infrastrukturu, zákonná ochrana údolních niv vodních toků a urbanistický záměr odpůrkyně požadující zachování volného nezastavitelného pruhu podél vodotečí. Ve své připomínce pak Státní pozemkový úřad z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím – odvodňovací zařízení) požadoval zachování funkčnosti těchto staveb a 6 metrů širokého oboustranného manipulačního pruhu za účelem umožnění výkonu jejich správy a údržby.

NSS, 5. 6. 2024, 7 As 5/2024 - 38

- ▶ Zákonodárce přitom rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny zkráceným postupem spojuje **výlučně s počátkem procesu pořízení změny**. Zastupitelstvo je totiž **povinně zveřejnit, že změna územního plánu bude pořizována zkráceným postupem**, především z důvodu zveřejnění vůle zastupitelstva vynechat při pořízení změny některé fáze, které by se jinak uplatnily, a zároveň odstartovat proces změny. Nejvyšší správní soud není názoru, že by se jednalo o vadu, pro kterou by napadený územní plán nemohl obstát.
- ▶ Jestliže tedy zastupitelstvo v nyní projednávané věci neuvedlo, že změna bude pořízena zkráceným postupem, ale přesto jí tímto postupem pořídilo, **jedná se o vadu řízení**.
- ▶ Pro ochranu práv vlastníka dotčeného pozemku **je totiž stěžejní řízení o územním plánu spočívající v účasti na veřejném projednání a v možnosti podat proti územnímu plánu námitky**.



Územní plány – odůvodnění – prostorová regulace, prvky RP, a obdobná omezení

NSS, 25. 11. 2024, 9 As 139/2023 - 75

- ▶ Stanovený výškový limit je v Opatření odůvodněn **akceptovatelností v kontextu okolní nerezidentní zástavby obce, nevytvářením pohledových bariér z dálky, nepatříčností u venkovské zástavby obce a ochranou krajinné siluety, siluety sídla a životního prostředí.** Stanovenou výšku právě 9,5 m odpůrkyně vysvětlila tak, že odpovídá třípodlažním stavbám, což považuje v kontextu okolní venkovské zástavby za **akceptovatelné.** Z takového odůvodnění jsou dle kasačního soudu zřejmé důvody, které vedly odpůrkyni ke stanovení výškového limitu zástavby právě 9,5 m, přičemž tento limit neomezuje jen případnou výstavbu stěžovatelky, jež má být vysoká 15 m, ale i další potenciální stavebníky.

NSS, 4.10.2024, 7 As 50/2024 - 32

- ▶ Zastupitelstvo obce může o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu rozhodnout **v rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo v zadání územního plánu.**
- ▶ Obecně platí, že územní plán musí respektovat a zohledňovat skutkový a právní stav ke dni svého vydání (viz např. rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 161/2019-56, č. 4157/2021 Sb. NSS, bod 32).
- ▶ Pasivitu stěžovatelky při pořizování územního plánu nelze klást k tíži odpůrkyni tak, aby se dovozovala její povinnost po relevantních podkladech bez jakéhokoliv omezení pátrat.
- ▶ Aby za dané situace (stěžovatelka nepodala námitky proti postupu pořizovatele územního plánu) soud mohl vyslovit nezákonnost napadeného územního plánu, musel by (kromě výše uvedeného) sledat **zcela zjevný a příkrý rozpor územního plánu s realitou, tj. se skutečným stavem v území.**

NSS, 23. 9. 2024, 5 As 59/2023 - 103

- ▶ Nepřípustné využití: **ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách.**
- ▶ **Regulativ přímo souvisí s funkčním využití plochy.** Rovněž se nejedná o nepřípustně podrobnou regulaci, která by byla vyhrazena obsahu regulačnímu plánu.
- ▶ Shrnutí judikatura k podrobnosti regulativů a jejich zařazení (ÚP nebo RP) – odst. 63.

NSS, 26. 7. 2024, 5 As 100/2023 - 26

- ▶ Pro účely ÚP Viničné Šumice je **počet samostatných bytů v 1 RD omezen na jeden byt** (v zastavěném území, přestavovaných plochách i zastavitelných plochách).
- ▶ Z uvedeného je patrné, že část územního plánu stěžovatelky, která zakazovala výstavbu rodinných domů s více uspořádáním zástavby z hlediska urbanistických hodnot. byty, je **v rozporu s hmotným právem, konkrétně s § 43 odst. 1 stavebního zákona**, neboť taková úprava územnímu plánu vůbec nenáleží. Tento regulativ sám o sobě nijak nesouvisí s funkčním využitím ploch ani s vnějším.
- ▶ Pokud stěžovatelka hodlala úpravu omezující počet bytů v rodinných domech do územního plánu zahrnout, mohla to v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona učinit **pouze tak, že by v zadání územního plánu (jeho změny) výslovně stanovila, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu.**



Územní plány – odůvodnění nových zastavitelných ploch

NSS, 22. 11. 2024, 3 As 54/2024 - 103

- ▶ Regulace ZÚR – tzv. **zelené klíny** - když je posuzována změna malého rozsahu, je třeba změnu nezastavitelného území na zastavitelné odůvodnit konkrétními skutečnostmi.
- ▶ Při vymezení další zastavitelné plochy změnou územního plánu je třeba v potřebné a přezkoumatelné míře podrobností zdůvodnit nejen to, **které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a proč je nelze použít k nové výstavbě**, ale i to, **proč se u konkrétních pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných na zastavitelné, a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky k tomuto účelu nevyužité.**
- ▶ **Odůvodnění potřeby nové zastavitelné plochy s odkazem na procentuální přehled nevyužité zastavitelné plochy na území této městské části vsutku není dostatečné;** stěžovatel totiž nevysvětlil, které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a proč je nelze použít k nové výstavbě, ale i to, proč se u konkrétních pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných na zastavitelné, a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky nevyužité.

NSS, 27.9. 2024, 3 As 168/2023 - 47

- ▶ Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že odpůrce potřebu vymezení nových zastavitelných ploch řádně vysvětlil, respektive **pečlivě odůvodnil, že skutečná (redukovaná) kapacita nových bytů podle platného územního plánu (524 bytů) je menší než vypočtená potřeba bytů na území města Černošice (653 bytů)**. Pokud stěžovatelka tvrdí, že na území odpůrce jsou vymezeny plochy pro potenciálně 733 nových bytů, které dosud nejsou zastaveny, pomíjí, že **míra pravděpodobnosti skutečného využití nikdy nemůže odpovídat 100 %**, jak konstatoval již krajský soud. Krajský soud i odpůrce podrobně odůvodnili **hladinu pravděpodobnosti využití ploch u jednotlivých typů pozemků**, což stěžovatelka ve své argumentaci opět nezohledňuje.
- ▶ **Návrhové období 15 let** není nikterak výjimečné a nevybočuje z běžných mezí návrhových období územního plánu. Kasační soud se přitom shoduje s krajským soudem, že kratší návrhové období by vzhledem k náročnému procesu pořízení územního plánu a jeho koncepčnímu charakteru bylo nevhodné.

NSS, 18.7.2024, 6 As 150/2023 - 81

- ▶ Jak poukázal již krajský soud, zákonný požadavek na uvedení vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch **se nevztahuje pouze na zastavitelné plochy určené pro bydlení, nýbrž na nově zastavitelné plochy obecně** (bod 42 napadeného rozsudku). Poukaz na nevymezení ploch pro bydlení v kapitole, která se má věnovat vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch, je pro odůvodnění přijímané změny zcela nedostačující.
- ▶ Regulovaná plocha by stejně dobře mohla nadále plnit dosavadní funkce. **Rozvoj ekonomické aktivity je jistě legitimní důvodem pro provádění změn v území. Vyžaduje-li však vymezení nových zastavitelných ploch, je nutné tuto potřebu odůvodnit v souladu se zákonem.**



Územní plány – redukce
zastavitelných ploch a nezařazení
plochy dle požadavku

NSS, 21.11.2024, 10 As 134/2024 - 52

- ▶ **Plocha Z 10 (RN) je vymezena multifunkčně.** Možné (přípustné) je tedy jednak **soukromé užívání vlastníkem**, jednak – ovšem výhradně po předchozí dohodě s vlastníkem – může v budoucnu na pozemcích vzniknout **veřejné prostranství**. Takovou dohodu stěžovatel jistě může podmínit finančními požadavky. ... Územní plán nečiní z pozemků navrhovatele veřejné prostranství.
- ▶ Odpůrkyně **požadavkům stěžovatele částečně vyhověla**, neboť ve finální verzi územního plánu přeřadila část pozemku z původní plochy Z 09 (ZS) do plochy Z 09 (BI). Také o ploše Z 10 (RN) nadále není pojednáváno jako o „obecních loukách, které mají sloužit veřejnosti“, jako tomu bylo původně. ... Jakkoliv stěžovatel napadá toliko vymezení plochy Z 10 (RN), od uvedených skutečností nelze odhlédnout
- ▶ Námitka **porušení kontinuity ÚP** - již v zadání územního plánu byl definován **cíl nové regulace**, a sice prověření potřeby vymezených zastavitelných ploch ve všech okrajových polohách a přistoupení k jejich redukci nebo alespoň účinnější regulaci intenzity jejich využití. V odůvodnění územního plánu odpůrkyně uvedla, že se rozhodla posílit ochranu VKP Močidla oproti předchozí regulaci, mj. s ohledem na požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

NSS, 25.10.2024, 7 As 213/2023 - 51

- ▶ Na tomto místě proto kasační soud považuje za vhodné poukázat na skutečnost, že **vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku**, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (rozsáhlé citace judikatury).
- ▶ Nenavrhli-li v souzené věci stěžovatelé žádnou **alternativní trasu**, nemohla odpůrkyně a posléze ani krajský soud danou alternativu jakkoliv zohlednit (vyhodnotit).

NSS, 27.9.2024, 10 As 251/2023 - 71

- ▶ Podle odůvodnění změny ÚP č. 2 bylo cílem omezit množství dosavadních zastavitelných ploch. Obec se totiž za posledních 20 let několikanásobně rozrostla a není schopna zajistit zvýšení kapacit veřejné infrastruktury takovou rychlostí, jakou vzniká developerská výstavba. Kapacita ČOV již byla překročena, problematické byly kapacity školských zařízení i zásobování pitnou vodou. Změna ÚP č. 2 měla rovněž zabránit dalšímu nekontrolovanému růstu a spekulacím s pozemky. Odpůrkyně stanovila následující kritéria. ...
- ▶ Změna ÚP č. 2 **přenesla veškeré negativní dopady spojené s omezením zastavitelných ploch v obci z důvodu nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury pouze na tři výše uvedené plochy.** Zde NSS považuje za nezbytné poznamenat, že sama odpůrkyně se aktivně účastnila předchozí výstavby. K nyní řešenému nežádoucímu stavu tedy nepochybně přispěla. Přesto jsou vlastníci pozemků v lokalitách Př. 6, Př. 7 a ZP 45 **prakticky jako jediní nuceni nést negativní důsledky předchozí nedostatečné regulace výstavby ze strany odpůrkyně,** která zanedbala své povinnosti stran péče o udržitelný rozvoj území obce. Stěžovatelé tak ve výsledku musí oproti ostatním vlastníkům přinést **„zvláštní oběť“ ve prospěch veřejného zájmu.** – takto nelze.

NSS, 18.9.2024, 6 As 359/2023 - 55

- ▶ Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s krajským soudem, že **kritéria aplikovaná stěžovatelkou v podobě ochrany kvalitní zemědělské půdy a ochrany legitimního očekávání osob, jimž bylo vydáno příslušné rozhodnutí či povolení ke stavbě, jsou v obecné rovině kritérii objektivními, legitimními a racionálními** a a priori je nelze považovat za kritéria porušující zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, jak je vymezil rozšířený senát ve výše citovaném usnesení.
- ▶ Krajský soud v napadeném rozsudku dospěl k závěru, že stěžovatelka **aplikovala kritéria pro vyřazení zastavitelných ploch na obdobné případy rozdílně**, aniž by rozdíly relevantně odůvodnila. ... Jediné zdůvodnění odlišného přístupu ve vztahu k těmto plochám spočívalo dle krajského soudu v tom, že k pozemkům zařazeným do nezrušených zastavitelných ploch PZ07 a PZ13 byl v minulosti udělen územní souhlas, vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení.
- ▶ Je tedy zřejmé, že **důvody, pro které stěžovatelka nepřistoupila k vyřazení srovnatelných ploch PZ07 a PZ013** (a pro které vyřadila plochy PZ03 a PZ10), **neobstojí**. Stěžovatelka přitom neuvedla jiný relevantní důvod, o který by opřela rozdílný přístup, jímž některé plochy či jejich části, na nichž se shodně nachází půda II. třídy ochrany a k nimž se nevztahuje relevantní (plánovaná) stavební činnost, ze zastavitelných ploch vyřadila a jiné nikoli.

NSS, 6. 9. 2024, 7 As 321/2023 - 29


- ▶ **Vynětí z možnosti zastavitelnosti pozemků v rozporu se stávajícím územním plánem, nadto v situaci, kdy první návrh nového územního plánu rozšířil zastavitelnost pozemků, je nutné náležitě odůvodnit, neb se jedná o významný zásah do vlastnického práva. Na první pohled je pak patrné, že úplného vynětí ze „zastavitelnosti“ v rezidenčních plochách doznaly **pouze některé pozemky. Absence bližšího odůvodnění, proč právě pozemek navrhovatele** doznal takto zásadní změny, nevyklučuje nedovolený diskriminační a libovolný zásah do vlastnických práv.**
- ▶ Nelze tak bez dalšího hovořit o tom, že by snad byl po celou dobu platnosti předchozího územního plánu nečinný v oblasti zástavby svého pozemku. Naopak, tento stav souvisel s tím, že pozemek byl ve vlastnictví státu, k čemuž však stěžovatel nepřihlédl.

NSS, 7.8.2024, 6 As 350/2023 - 50

- ▶ Stěžovateli je ovšem nutno přisvědčit v tom, že **není pravda, že by byl pozemek parc. č. XA jako celek v záplavové zóně** stoleté povodně Q100. Samotná aktivní zóna záplavového území pak končí (s přihlédnutím k měřítku mapového podkladu) cca 1 m jižněji, než kam dosahuje záplavové území Q100, a nedosahuje ani k jižnímu okraji pozemku ...
- ▶ Stejně tak **nemůže obstát ani poněkud nesrozumitelná argumentace** krajského soudu **o nepodstatnosti stěžovatelem předkládaného vyjádření Povodí Vltavy** a souhlasu městského úřadu. Vyjádření Povodí Vltavy totiž podle svého obsahu potvrzuje, že v případě stěžovatelem realizované nepovolené stavby nelze prokazatelně uzavřít, že zasahuje do aktivní zóny záplavového území.
- ▶ Jakkoliv má odpůrce pravdu v tom, že předmětem řízení před krajským soudem nebyla samotná legalizace černé stavby stěžovatele a s ní spjatá rozhodnutí, krajský **soud se v kontextu uplatněného návrhu byl povinen zabývat tím, zda odpůrce byl i přes uplatněné námitky oprávněn v napadeném územním plánu zahrnout doposud zastavitelné sporné pozemky do ploch soukromé zeleně (Z) jako celek a znemožnit tím stěžovateli dodatečné povolení jeho stavby.**

NSS, 26.6.2024, 3 As 24/2023 - 44

- ▶ Krajský soud na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že napadený ÚP je **nepřezkoumatelný, jelikož stanovisko AOPK obsahuje pouze obecné deklaráce**, ale žádným způsobem nevysvětluje, proč do nezastavitelných ploch N mají být zařazeny také pozemky, které byly dříve zastavitelné (zejména pozemek navrhovatelky); ... Jediným uvedeným důvodem pro vymezení přírodní plochy (N) byla dle ÚP nutnost ochránit nedotčené přírodní bohatství
- ▶ ... Je proto zřejmé, že v posuzovaném případě došlo k **významné změně poměrů a zejména k podstatnému omezení využití daného pozemku**. V takovém případě je tedy nutné, aby bylo srozumitelně vysvětleno, **proč k této změně došlo a co konkrétně vyvolalo tuto změnu, respektive v čem konkrétně se změnilы poměry v daném území od přijetí původního územního plánu.**



Územní plány – veřejné zájmy podle jiných PP

NSS, 13. 11. 2024, 7 As 56/2024 - 44

- ▶ **Nutnost poměřovat veřejné zájmy se vztahuje pouze na nejcennější zemědělské půdy, tj. zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.**
- ▶ **Na posouzení všech kritérií v případě zjišťovacího řízení tak nelze klást takové nároky jako v případě samotného vyhodnocení vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území.** Vyhodnocení kritéria posouzení dopadů klimatické změny postačí v rámci vyhodnocení vlivů na ŽP.
- ▶ **Z pouhé skutečnosti, že změnou územního plánu je dotčeno rozsáhlé území v dané oblasti, nelze dovozovat její nezákonnost.** Stavební zákon umožňuje zastupitelstvu obce přijmout za určitých okolností namísto nového územního plánu pouze jeho změnu (§ 55), přičemž soud neshledal, že by předmětná změna ve vztahu ke stěžovatelem tvrzenému dotčení práv překračovala zákonné meze.

Územní plány – ostatní

NSS, 6. 11. 2024, 7 As 20/2024 - 41

- ▶ Krajský soud dostatečně neprokázal, resp. neodůvodnil jasnou obsahovou provázanost mezi žalobou napadeným územním rozhodnutím a návrhem na zrušení změny územního plánu ve smyslu právní úpravy a judikatury.
- ▶ Nelze souhlasit s tvrzením krajského soudu, dle kterého lze pasivitu navrhovatele v procesu pořizování územního plánu zhojit tím, že obsahově shodné námítky namíтал jiný subjekt.
- ▶ **Nelze proto po odpůrci požadovat**, aby na úrovni územního plánování, konkrétně v procesu pořizování změny územního plánu, který stanoví pouze základní koncepci rozvoje v území, **zohlednil ochranu (v tomto případě) konkrétních stromů nacházejících se na předmětných pozemcích**, resp. možnost jejich vykácení v budoucnu. K takovému posouzení slouží závazné stanovisko (či v některých případech rozhodnutí) k povolení ke kácení dřevin, které je vydáváno v reakci již na konkrétní plánovaný stavební záměr a detailně se zabývá situací v daném území.

NSS, 30.10.2024, 4 As 119/2024-49

- ▶ **Dozorová činnost je jedním z úkolů žalovaného ve věcech územního plánování. Pokud žalovaný dospěl k závěru, že došlo k porušení právních předpisů vymezených v § 171 odst. 1 stavebního zákona, byl v takovém případě povinen vyzvat k nápravě.**
- ▶ § 171 stavebního zákona výslovně nestanoví povinnost žalovanému, aby ve Výzvě konkrétně uvedl ustanovení právních předpisů, s nimiž byl postup stěžovatelky v rozporu. Přesto je však z jejího odůvodnění zřejmé, že stěžovatelce vytýkal zejména skutečnost, že **funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití se ve stávajících plochách stanovuje v souladu se zjištěním skutkového stavu.** ... Je zároveň nutno odlišit, zdali jsou v územním plánu určité plochy vymezeny jako stabilizované, zatímco jiné jako plochy změn.
- ▶ V rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, však NSS rovněž zdůraznil, že **územní plán má především reflektovat reálný stav území.** Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (srov. dále rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60).

NSS, 29. 8. 2024, 9 As 86/2024 - 33

- ▶ A2b ZÚR MSK
- ▶ I z výše popsané rekapitulace celého případu je zjevné, že zde stojí na jedné straně zájem stěžovatelky, aby byla plocha OBS1 vymezena převážně na nynějším území plochy pro ekonomické aktivity RP301 v katastrálním území obce Mošnov, a stěžovatelka tak nepřišla v důsledku nabytí pozemků na svém katastrálním území Ministerstvem obrany zejména o příjem z daně z nemovitých věcí. Na druhé straně pak stojí jednak opačný zájem obce Mošnov a jednak zájem Ministerstva obrany, **aby byla plocha OBS1 umístěna právě tak, jak Ministerstvo obrany požadovalo z důvodů, jejichž přesné znění podléhá režimu utajovaných informací.** Konečný výrok rozsudku krajského soudu byl sice příznivý právě pro zájmy těchto druhých dvou subjektů, ovšem **vymezení OZNŘ nemůže být závislé na tom, jak o věci soud následně rozhodne, tedy, zda vskutku dojde ke zmaření či omezení realizace záměru takové osoby, či nikoliv.**

NSS, 31. 7. 2024, 6 As 221/2023 - 43

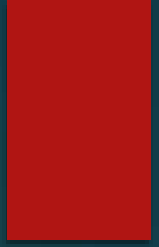
- ▶ Pro vymezení funkčního **využití pozemků v územním plánu jako lesních** není nezbytné, aby se na pozemcích stěžovatele nacházely dřeviny, nebo aby stěžovatel své pozemky zalesňoval. **Nesoulad mezi faktickým stavem a zařazením pozemků dle funkčního využití nezavdává bez dalšího příčinu pro nezákonnost územního plánu. V posuzovaném případě navíc zařazení pozemků do funkční plochy odpovídá údajům uvedeným v katastru nemovitostí, jejichž správnost, pokud jde o právní režim pozemků, stěžovatel zásadním způsobem nezpochybnil, tedy ani nevyvrátil. Stěžovatel neprokázal, že by územní plán byl nezákonný z toho důvodu, že vyznačil na jeho pozemcích stabilizovanou lesní plochu, ačkoliv skutečný právní režim pozemků neodpovídal funkčnímu využití takové plochy.**
- ▶ Stěžovatel může užívat své pozemky jako zahradu a zároveň pozemky mohou být v územním plánu vedeny jako lesní pozemky. Tato skutečnost není v rozporu s právní úpravou.

Posouzení souladu záměrů s ÚPD

NSS, 20. 11. 2024, 8 As 202/2023-49

- ▶ **Posouzení souladu záměru s charakterem území bylo potvrzeno.**
- ▶ Stávající zástavba je v území umístěna koncepčně, charakter území je tvořen strukturou protilehlých panelových obytných bloků do tvaru C (tzv. rondelů), různých výšek (typicky dvanáctipodlažních), s určitým odstupem (typicky kolem 100 m), s klidovým územím uvnitř bloků, a nízkými stavbami občanské vybavenosti vně těchto bloků. Zohlednil, že okolí stavby je utvářeno z velké části blokovou zástavbou, měl však za to, že vytvoření „tradičního“ městského prostředí se tím nedosáhlo, neboť zde stále převažuje sídlištní charakter zástavby. Tím bylo dosaženo obrovského měřítka veřejných prostor s malou diferencí vnitrobloků a vnějšího „uličního“ prostoru zajišťujícího přístupnost bytových domů. Za další specifikum daného území, poplatného době vzniku, lze považovat skutečnost, že měřítko zástavby v centru lokality se snižuje, zatímco v tradičních sídlech, vzniklých přirozeným vývojem, se centra měst vyznačují větší hustotou i výškou zástavby a tím i větším měřítkem. Konkrétně se městský soud vyjádřil i k pozemkům, na kterých je záměr umístován.
- ▶ **Záměr je dotvořením a rehabilitací stávající urbanistické struktury.** Svůj závěr odůvodnil krajský soud úvahou, že obchodní centrum Lužiny bylo založeno na křižovatce pěší osy spojující Centrální park a stanici metra s obchodní a občanskou vybaveností, a dále na ose propojující jednotlivé obytné okrsky Lužin i celého Jihozápadního Města od Nových Butovic až po Stodůlky.

- ▶ záměr přístavby bytových domů k obchodnímu centru v dané lokalitě vytvoří se stávajícím obchodním centrem polyfunkční celek a přetransformuje monofunkčně využité plochy na plochy všeobecně smíšené v poměru funkcí v území ... záměr je dotvořením a rehabilitací stávající urbanistické struktury, neboť je umístován na místa původního prostoru pro zásobování (otevřené dvory, zásobovací a hospodářské prostory), který je již nepotřebný a nežádoucí, neboť působí jako bariéra vůči okolnímu veřejnému prostoru. ...
- ▶ **sporná stavba na okolní stavby výškově navazuje. Tento termín nelze vnímat tak, že určitá přístavba musí mít naprosto totožnou výšku jako sousední stavby, případně musí být stejně vysoká jako dosavadní stavba, zvláště jedná-li se o takovou sídlištní strukturu, jaká je koncipována v posuzované lokalitě, tedy kdy jednotlivé bytové domy sice vytváří domovní bloky, ale nemají společnou stěnu, shodné odstupy, jednotnou výšku, netvoří geometricky pravidelný obrazec atp.** Posuzovaný záměr sice převyšuje okolní stavby až o tři nadzemní podlaží, nejedná se však o tak výrazný výškový „skok“, jako kdyby předmětná stavba byla umístována např. uprostřed vilové čtvrti. ... Předmětná stavba, byť se bude jednat o místní dominantu, nemá excesivní výšku (počet nadzemních podlaží) ani ve vztahu k sousedním budovám, ani ve vztahu k širšímu okolí.



NSS, 6. 11. 2024, 6 As 360/2023 - 33

- ▶ Územní plán obsahuje plochy DP s funkčním využitím pro řadové garáže, kde jsou stavby pro odstavování vozidel regulovány zcela odlišně od plochy BM - bydlení městského nízkopodlažního (RD a BD 1-4 NP), v níž se pozemek stěžovatele nachází. Účelem zvolené podoby regulace území je **zajistit parkování vozidel jednotlivě na pozemcích „hlavních“ staveb, jinak jen tam, kde to územní plán výslovně připustí**, nikoliv (hromadně) umístěním objektu pro parkování (a to i bez ohledu na jeho stavebně technické řešení) na samostatném pozemku, na úkor hlavní funkce plochy.
- ▶ I bez použití pojmů technické normy je přitom zjevné, že záměr stěžovatele není s územním plánem v souladu. Umožnil-li územní plán za splnění obecných předpokladů umístit do plochy objekty a zařízení pro hromadné odstavování a parkování vozidel vyznačené v grafické části, vyloučil umístění takových objektů a zařízení mimo tyto vyznačené plochy. Mezi stranami přitom není sporné, že na pozemku stěžovatele takové plochy vyznačeny nejsou. Co se týče **pojmu hromadného odstavování a parkování vozidel**, krajský soud sice vyšel podpůrně i z technické normy, nicméně nejdříve odkázal na výklad žalovaného a ztotožnil se s ním.

NSS, 4.10. 2024, 8 As 166/2023-41

- ▶ Krajský soud se v odůvodnění napadeného rozsudku ztotožnil s tím, že na záměr žalobce se použijí oba shora zmíněné regulativy územního plánu (tedy u dostaveb **přizpůsobení měřítka stávajícím objektům a v prolukách při přestavbě respektování charakteru stávající zástavby**). Poukázal na **vymezení zájmového území ve znaleckém posudku** předloženém žalobcem, přičemž v této souvislosti **stěžovateli v prvé řadě vytkl, že v návaznosti na tento posudek měl vysvětlit, proč nejde záměr hodnotit jen v uvedeném (v posudku vymezeném) zájmovém území, nebo měl vysvětlit a podložit, že se v takovém území charakteristická stavba nachází.**
- ▶ Krajský soud dále shledal **nejednotu odůvodnění** rozhodnutí stěžovatele (v návaznosti na potvrzující závazné stanovisko) v tom smyslu, že **u prvního z uvedených regulativů dotčené orgány reflektovaly pouze původní stavbu a stavbu sousední, zatímco u druhého z regulativů charakteristickou zástavbu definovaly z hlediska celé obce.**

NSS, 19.9.2024, 1 As 241/2023 - 49

- ▶ Dle územního plánu pro plochu SP platí, že její **přípustné využití je možné pod podmínkou, že součet plochy staveb a zařízení nespportovního využití nepřekročí 20 % plochy SP.**
- ▶ Nejvyšší správní soud nesouhlasí s výkladem městského soudu, že podmínka rozsahu 20 % plochy u přípustného využití se vztahuje pouze k jednotlivým záměrům. **Znění územního plánu totiž výslovně uvádí, že se jedná o 20 % plochy SP, přičemž do tohoto rozsahu se započítává součet ploch staveb a ostatních zařízení.**
- ▶ Ve světle uvedeného nelze vyjít pouze z tvrzení stěžovatelky o krajní nepravděpodobnosti přečerpání kapacity určené 20 % a akceptovat závěry ministerstva, že „nebude zřejmě vyčerpána kapacita“ a že „správnost doloženého výpočtu nelze na základě předložených pokladů přezkoumat“. **Splnění podmínek územního plánu musí být postaveno najisto** s přihlédnutím k požadavkům výše uvedené judikatury. Ačkoliv Nejvyšší správní soud může mít jisté pochopení pro obtížnou kontrolovatelnost splnění těchto požadavků, jak na to poukázalo ministerstvo, nelze pouze pro obtížnost určitého postupu volit jiný výklad, než jaký vyplývá z výslovného znění územního plánu

NSS, 19. 9. 2024, 4 As 402/2023-32

- ▶ Žádost o **dělení pozemku** – dle odůvodnění směřuje k **oddělení stavby zahradního domku žalobce od její přístavby, u níž bylo nařízeno její odstranění**, tak aby u stavby bylo dosaženo souladu s regulativem územního plánu stanovícím maximální míru zastavěnosti pozemku.
- ▶ Žadatel musí v žádosti specifikovat důvod pro dělení nebo scelení pozemku. Uvedení důvodu v žádosti napomáhá posouzení souladu dělení nebo scelování pozemku s hledisky pro posuzování žádosti o vydání územního rozhodnutí uvedenými v § 90 stavebního zákona.
- ▶ Jak však plyne z výše uvedeného, správní orgán je povinen se zabývat žadatelem uvedeným důvodem po scelení či dělení pozemků **nikoliv z hlediska jeho motivace, ale z toho hlediska, zda je výsledné dělení v souladu s podmínkami § 90 stavebního zákona, zejména s regulativy obsaženými v územně plánovací dokumentaci.**

NSS, 29.8.2024, 1 As 236/2023 - 44

- ▶ Zatímco stanovisko OÚPR MMB vycházelo z údajů poskytnutých projektantem, aniž by si dotčený orgán ověřil správnost výpočtu stávajícího IPP plochy, **stanovisko krajského úřadu je podloženo daty z katastru nemovitostí, leteckých, panoramatických a 3D snímků.** V souladu s čl. 8 přílohy č. 1 územního plánu má zjištěná hodnota IPP ve stabilizovaných plochách pouze orientační funkci, I její výrazné překročení proto bez dalšího neznámá, že je stavební záměr v rozporu s územním plánem.
- ▶ **Zatímco stěžovatel je toho názoru, že zohledněn má být pouze blok, ve kterém se stavba nachází, dotčené orgány porovnávaly záměr se stabilizovanou rezidenční čtvrtí v městské části Brno-Žabovřesky.** S ohledem na vhodný rozsah zohledňované plochy pro účely definice co je „**okolní zástavbou**“ NSS již v rozsudku ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018 - 42, konstatoval, že: „Podle názoru Nejvyššího správního soudu nelze pojem okolní zástavba použitý v územním plánu vykládat v tak úzkém smyslu, jak to činí stěžovatelé, tj. že se tím myslí pouze stavby nacházející se ve stejné stabilizované ploše s funkčním využitím SC ...“

NSS, 2. 8. 2024, 5 As 312/2022 - 30

- ▶ K samotnému obsahu pojmu **proluka** Nejvyšší správní soud odkazuje na svou ustálenou judikaturu, podle níž se prolukou rozumí pozemek určený k zástavbě domem ve stávající souvislé zástavbě, tj. řadě pozemků, na kterých stojí domy, včetně volného nároží ulic. Dům v proluce tak bude jednou či oběma štitovými zdmi navazovat na stávající okolní stavby nebo s nimi bude alespoň v těsné blízkosti (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013-31, ze dne 14. 5. 2015, č. j. 6 As 37/2015-25, a ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 141/2020-35). Nejvyšší správní soud tedy nemá, co by vytkl závěrům, k nimž krajský soud dospěl při výkladu pojmu proluka. Citovaná judikatura zároveň při výkladu uvedeného pojmu, obdobně jako krajský soud, vycházela z metodické pomůcky MMR, ze starších předpisů hl. m. Prahy, technických norem nebo odborné literatury. Ani v tomto ohledu tedy krajský soud nijak nepochybil. Nejvyšší správní soud přisvědčuje krajskému soudu také v tom, že **v daném případě by zcela zjevně nešlo o dostavbu (takto vykládané) proluky**, což je na první pohled patrné z podkladů založených ve správním spise.

NSS, 23.5.2024, 10 As 352/2022 - 46

- ▶ Závazná část územního plánu musí být respektována jako celek bez ohledu na její strukturu.
- ▶ Ve stabilizovaných plochách zastavěného území je podle § 3 odst. 3 textové části územního plánu možná **pouze dostavba stávajících proluk, případně změny již zkolaudovaných staveb. Záměr stěžovatelky není dostavbou stávající proluky ani změnou využití již zkolaudované stavby, neboť je z urbanistického hlediska umístován do vnitrobloku.**
- ▶ K pojmu **vnitroblok** nadřízený orgán OÚP přílehavě odkázal na rozsudek NSS ze dne 24. 9. 2020, čj. 1 As 297/2019-49, v němž NSS uvedl, že není-li pojem vnitroblok definován územním plánem, považuje se za něj prostor vymezený vnitřní hranou blokové zástavby. **Vnitroblok (resp. bloková zástavba) nemusí být uzavřeným prostorem lemovaným existujícími budovami. Může být rovněž ohraničen domy, které jsou seskupeny do několika celků (tzn. nemusí se jednat o souvislou zástavbu budov), respektují souvislou uliční čáru a společně zřetelným způsobem oddělují uliční prostor od vnitřního prostoru mezi domy.**
- ▶ Podstatné je, že záměr jednoduše **nezapadá do drobného měřítka klidné předměstské lokality**, v níž je typická nižší hustota zástavby. I po všech tvrzených úpravách ponechává záměr stěžovatelky pouhé fragmenty zeleně původního vnitrobloku, které dále rozděljuje vstupní rampou, chodníky, parkovacími místy, přístřešky pro odpad a příjezdovou komunikací. Vnitroblok je tak ve skutečnosti téměř beze zbytku využit pro potřeby stěžovatelčina záměru, přitom zachování vnitrobloku je v dané lokalitě ve veřejném zájmu.

NSS, 24. 5. 2024, 3 As 55/2023

- ▶ Záměr stavby se nachází v území „VP – Průmyslová výroba a sklady“, jejíž hlavní využití je vymezeno jako „výroba a skladování“. Mezi přípustné druhy funkčního využití území patří „stavby pro průmyslovou výrobu“, „stavby pro skladování výrobků, materiálů a hmot“ a „zařízení pro distribuční a logistickou činnost“. Naopak jako **nepřípustné využití území územní plán stanovuje mimo jiné „veškerý těžký průmysl (hutnictví, energetika, chemický průmysl, gumárenství, cementárny, obalovny, papírenský apod.), mimo strojírenství“ a „veškerou průmyslovou prvovýrobu“**
- ▶ nyní posuzovaným záměrem dochází ke značnému rozšíření výroby **ze dvou na sedm kalicích linek**. Nyní tedy dle stěžovatelů nemůže být pochyb o „průmyslovém charakteru“ či „průmyslovém měřítku“ dané činnosti.
- ▶ Správní orgány ani krajský soud však nezohlednily, že činnost osoby zúčastněné na řízení se **podstatně mění kvantitativně**; nedochází sice přímo ke změně předmětu činnosti (stále se jedná o technologickou úpravu šroubů), ale dochází k podstatnému zvýšení kapacity výroby.
- ▶ Žalovaný tedy pochybil, pokud považoval znalecké posudky za irelevantní a nezohlednil jejich závěry v souvislosti s podstatnými změnami v činnosti osoby zúčastněné na řízení, ke kterým v důsledku posuzovaného záměru dochází.

NSS, 15. 5. 2024, 2 As 28/2023 - 82

- ▶ Stavební záměr „Využití obnovitelných zdrojů energie a druhotných surovin při výrobě papíru v průmyslové zóně v Zábřehu“
- ▶ Územní plán účinný v době vydání rozhodnutí žalovaného stanovil jako hlavní využití plochy umístovaného záměru „průmyslovou výrobu a skladování“. Za nepřipustné využití považoval mj. regulativ omezující provoz s negativními vlivy **(všechny činnosti, pozemky, stavby a zařízení, které svým provozem negativně ovlivňují území za hranicí vlastní výrobní plochy)**.
- ▶ Odůvodnění jeho rozhodnutí je dostatečné s ohledem na míru obecnosti regulativu a zejména s ohledem na samotné vymezení plochy pro výrobu a skladování, které již samo o sobě předpokládá umístění záměrů s negativními vlivy přesahující hranice pozemků. Právě předpoklad, že v průmyslových zónách budou vymezovány záměry s negativními vlivy přesahujícími hranice pozemků, na něž jsou umístěny, vede k tomu, že jsou tyto zóny v územním plánu plánovány mimo obytnou zástavbu. **Již vymezení plochy pro výrobu a skladování počítá s jejím využitím včetně negativních vlivů za hranicí těchto pozemků.**

Stavební uzávěry

NSS, 7. 8. 2024, 6 As 164/2023 - 67

- ▶ S ohledem na rozhodnutí o pořízení změny územního plánu je změna regulace ploch V a VD jistá, a to na rozdíl od dalších změn, které mají být v rámci pořizování změny územního plánu řešeny (vymezení nových zastavitelných ploch).
- ▶ Rozhodnutí o pořízení změny územního plánu je prvním krokem dlouhého a dynamického procesu. **Je zjevné, že v této fázi ještě není možné přesně identifikovat, co bude obsahem změny územního plánu.** Plně tedy postačuje, pokud budou úvahy o budoucím využití území vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované změně územního plánu ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.
- ▶ Jinak řečeno, **konečným smyslem výše popsaných snah zastupitelstva a odpůrkyně není zamezit stěžovatelce ve výstavbě lakovny, ale zrevidovat regulaci ploch V a VD.** Situace, kdy určitá událost (v tomto případě výstavba lakovny) vyvolá ve veřejném prostoru diskuzi, je zcela přirozená. Jak správně poukázal krajský soud, jednotlivé případy mohou odhalit systémové nedostatky. V tomto případě odhalil stěžovatelčin záměr dle zastupitelstva nedostatečnou regulaci ploch V a VD. Proto rozhodlo o pořízení změny územního plánu.

NSS, 18. 7. 2024, 8 As 188/2023-66

- ▶ Z odůvodnění této uzávěry vyplývá, že v důsledku blízkosti Úval vůči Praze se jedná o atraktivní lokalitu k výstavbě, přičemž tato rozsáhlá výstavba s sebou přináší i řadu problémů „s dopravou, rychlým růstem počtu obyvatel, nekoordinovanou zástavbou, tlakem na veřejnou infrastrukturu anebo nadměrným zatěžováním životního prostředí. Nedostatečně regulovaná výstavba by vedla ke zvýšení požadavků na veřejnou infrastrukturu ve městě, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených s klimatickou změnou“. Konkrétně k lokalitě Průmyslový areál Úvaly – sever stavební uzávěra popisuje, že se s účinností připravovaného územního plánu má změnit funkční využití této lokality (bod [2] poslední věta tohoto rozsudku). Ze strany 7 stavební uzávěry vyplývá, že město Úvaly hodlá zachovat především individuální zástavbu, jejíž charakter bude odpovídat možnostem dané lokality.
- ▶ Nejvyšší správní soud nesporně, že vznik této uzávěry mohl být iniciován právě i v reakci na stavební záměry, které se mohly ze strany orgánů města setkávat s nevolí. Jak ale vyplývá z pasáže výše v tomto rozsudku, odůvodnění stavební uzávěry je dostatečné. Vyplývají z něj totiž věcné problémy města, v důsledku kterých byla tato uzávěra přijata.
- ▶ Účinnost stavebních uzávěr může být stanovena i relativně neurčitě, tj. do okamžiku, kdy připravovaný územní plán nabude účinnosti.

JUDIKATURA KS v Ostravě

- ▶ 79 A 2/2024, 15. 8. 2024 – Nové Sedlice
- ▶ 76 A 1/2024, 13. 8. 2024 – Čeladná x KÚ
- ▶ 79 A 3/2022, 28. 6. 2024 – Hnojník
- ▶ 79 A 1/2024, 27. 6. 2024 – Pržno
- ▶ 76 A 5/2023, 5. 6. 2024 - Krmelín



Děkuji za pozornost