
Územní plány v soudní síni



2023



Podmínka připojení na kanalizaci v územním plánu

„V územním plánu má být vymezena toliko koncepce veřejné infrastruktury, plochy veřejné infrastruktury, popřípadě umožněno využití jiných ploch k realizaci této infrastruktury. Ze stavebního zákona ani vyhlášky č. 500/2006 Sb. však nevyplývá, že by v rámci územního plánu mělo být závazným způsobem upraveno, jak bude v ploše řešeno zásobování staveb vodou a likvidace odpadních vod. Nelze tedy dovodit, že by bylo možné stanovit podmínku využití ploch spočívající v povinnosti připojit se na určitý druh veřejné infrastruktury.“

Podle rozsudku NSS ze dne 31. 1. 2023, čj. 7 As 376/2020 – 39, dostupný na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

K odůvodnění stavební uzávěry

„Taktéž není podle okolností věci nezbytně nutné, aby budoucí využití území bylo v době vydání stavební uzávěry již zcela konkrétně definováno. Jde totiž o to, že při úvaze, zda je stavební uzávěry s ohledem na připravovanou územně plánovací dokumentaci zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu... V tomto smyslu lze akceptovat méně konkrétní odůvodnění stavební uzávěry, pakliže ještě nedošlo k přesnější formulaci chystané územně plánovací dokumentace.“

Podle rozsudku NSS ze dne 21. 2. 2023, čj. 8 As 251/2021-91 dostupný na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

Počet bytových jednotek a územní plán

„Není vyloučeno, aby územní plán pro jednotlivé funkční plochy stanovil, že rodinný dům může mít jen jedno nadzemní podlaží a podkroví, nebo např. jen dvě nadzemní podlaží bez podkroví apod. To je naopak jeden z nejběžnějších regulativů uplatňujících se v plochách pro bydlení v územních plánech... Je totiž třeba vyjít z toho, že základní pravidlo zakazuje, aby součástí územního plánu byly podrobnosti příslušející regulačnímu plánu. Výše předestřená argumentace toto pravidlo popírá, a proto ji soud zavrhl. Výjimka ze základního pravidla je možná, ovšem pouze při splnění formální podmínky spočívající v přijetí rozhodnutí (jež je součástí rozhodnutí o pořízení územního plánu či zadání územního plánu) o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Splnění této formální podmínky umožňuje, aby součástí územního plánu byly i regulativy odpovídající svojí podrobností regulačnímu plánu.

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, čj. 55 A 35/2022-91, dostupný na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

K závaznosti ministerských metodik pro obce

„Přestože formální závaznost metodického sdělení pro obec jednající v samostatné působnosti z ničeho dovést nelze, stále se při vymezení zastavěného území v územním plánu jedná o výkon veřejné moci, který je způsobilý zasahovat do subjektivních práv osob. Proto lze po odpůrci vyžadovat předvídatelný postup, jakož i dodržení zásady zákazu libovůle a zásady rovného zacházení ve vztahu k subjektům, jichž se regulace dotýká. To prakticky znamená, že se odpůrce musí držet mezí daných zákonnou definicí, oprostít se od prospektivního pohledu na území a v případě, že se hodlá od metodického sdělení odchýlit, měl by své důvody vysvětlit tak, aby bylo zřejmé, že se nejedná o libovůli.“

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 3. 2023, čj. 2 As 197/2021 – 40, dostupné na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

Povolená vodovodní přípojka nezajistí, že se bude stavět

„Totéž platí pro územní souhlas vydaný v roce 2020 za účelem realizace vodovodního a kanalizačního napojení pozemku, ale nikoliv předmětného záměru. Souhlas s kanalizační přípojkou, která není napojena na konkrétní stavbu, neurčuje povahu území, jako by tomu bylo například u rozhodnutí o umístění stavby, a není proto ani limitem využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona, který by bránil přijetí napadené podoby územního plánu. Platnost vydaného územního souhlasu k přípojkám tak sice nelze derogovat územním plánem, stejně tak z ní ale nelze dovozovat nárok na zařazení pozemku do zastavitelné plochy, resp. stanovení regulace odpovídající plánům navrhovatele.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze, čj. 51 A 63/2023- 37, ze dne 8. 11. 2023, dostupné na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

Chybějící dopravní napojení jako důvod pro omezení zastavitelnosti

„K tomu lze ještě v obecné rovině poznamenat, že pokud hodlá obec určitou plochu převést na jiné užití z toho důvodu, že plocha nemá dostatečné dopravní napojení, nemůže tak činit v územním řízení, ale jako příléhavý nástroj se nabízí se právě územní plán. Nakonec není jasné, jak by měla obec postupovat v situaci (jako nastala zpočátku i v této věci), kdy obec rozhoduje o vypuštění plochy ze zastavitelného území v době, kdy žádné územní řízení neběží. Pokud by důsledkem mělo být, že by obec (stěžovatel) měla od vypuštění plochy ze zastavitelného území upustit, jakmile navrhovatelé zahájili společné územní a stavební řízení, pak by to fakticky představovalo motivaci zahájit územní řízení jen proto, aby plocha nebyla vypuštěna ze zastavitelného území.“

Podle rozsudku NSS ze dne 16. 5. 2023, čj. 8 As 145/2021-51, dostupný na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

Odůvodnění (alespoň nějaké) je třeba vždy

„Závažným důvodem pro zrušení (části) OOP i přes procesní pasivitu navrhovatele nemůže být pouhá obecnost odůvodnění, může jím však být jeho naprostá absence. Jde o případ, kdy odůvodnění je natolik nedostatečné, že nedává o záměrech zpracovatele jasnou představu ani v té nejobecnější rovině, a fakticky tak zcela chybí. Odpůrkyně nebyla povinna se zabývat proporcionalitou přijatého řešení ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele, byla však povinna alespoň v obecné rovině změnu odůvodnit. Soud se ztotožnil s navrhovatelem, že napadené OOP ve vztahu ke změnám v lokalitě č. 11 odůvodnění fakticky postrádá.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 55 A 128/2020- 128 ze dne 10. 5. 2023, dostupný na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

Zklamání legitimní očekávání

„Legitimní očekávání v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo. To, že stěžovatel v projednávané věci „nepředpokládal, že navrhovaná změna má velkou šanci na přijetí“, a že zasáhne do jeho vlastnického práva, důvod nezákonnosti nepředstavuje. Na věci nic nemění ani to, že se podmínky v území nijak nezměnily. Nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy. Stanovení funkčního využití území a jeho rozvoj je součástí legitimního rozhodnutí zastupitelstva obce.“

Podle rozsudku NSS ze dne 10. 8. 2023, čj. 9 As 105/2023 – 41, dostupný na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

K zásadě kontinuity územního plánování

„Již z výše uvedeného plyne, že zásada kontinuity územního plánování pak bez dalšího nebrání změnám v území. Brání pouze tomu, aby ke změnám docházelo svévolně a bez náležitého odůvodnění. To ale v daném případě nenastalo. Nemožnost změn jednou vymezených ploch by představovala překážku pro ústavně garantované právo obcí na místní samosprávu. V podmínkách odpůrkyně by to pak znamenalo nemožnost reagovat na demografický vývoj, celkovou změnu charakteru obce, či na požadavky na životní prostředí, což se u odpůrkyně týká např. otázky zásobování vodou.“

Rozsudek NSS čj. 4 As 356/2021-61 ze dne 21. 11. 2023, dostupné na www.nssoud.cz.

Více se dozvíte v [našem článku](#).

Kontakt

- Advokátní kancelář David Zahumenský, s.r.o.
 - www.davidzahumensky.cz
 - Telefon: 608 719 535
 - E-mail: david@davidzahumensky.cz

 - Investor za humny
 - www.investorzahumny.cz
 - Telefon: 721 725 474
 - E-mail: investorzahumny@gmail.cz
-