

**Plán je v pořádku!**



**Ověřila**

*Vendula Zahumenská*

# Stavební uzávěry

---

MGR. VENDULA ZAHUMENSKÁ, PH. D.

INVESTOR ZA HUMNY

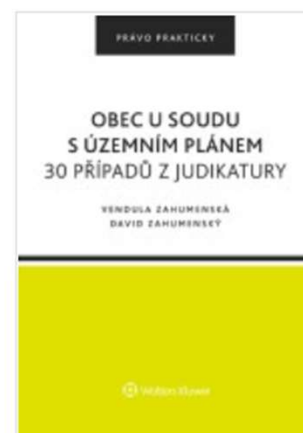
2024



# Profesní vizitka

---

- právníčka
- územním rozvoj, územní plánování a stavební uzávěry, životní prostředí
- vzdělání: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, kde v roce 2014 úspěšně obhájila i disertační práci
- (zatím) čtyři odborné knihy ([Wolters Kluwer](#)) a řadu článků a manuálů
  - Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
  - Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
  - Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
  - Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
  - Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
  - Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory (pro MMR)
  - **Novinka 2024: Změna klimatu v územním plánování: Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva**
- spolupracuji se svým manželem v advokátní kanceláři AK David Zahumenský
- řadu let lektoruji odborné semináře pro obce
- projekt [Investor za humny](#)
  - pomáhám samosprávám s přípravou územních plánů, aby v nich bylo co nejméně chyb a aby dobře obstály u soudů



# Publikace

# Technické záležitosti

---

- Přestávka
- Dotazy
  - E-mailem
  - Budou zodpovězeny konkrétní dotazy v rozsahu do 15-20 minut práce
- Předpisy
  - Starý stavební zákon = zákon č. 183/2006 Sb. (nyní + přechodná ustanovení)
  - Nový stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb. (od 1. 7. 2024)
- Rozhodnutí správních soudů k dohledání na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)



Co budeme  
probírat?

---

# Náplň webináře

---

- Proč se zabývat územním plánem?
- Kdy vydat stavební uzávěru a proč?
- Co je obsahem stavební uzávěry?
- Který orgán obce vydává stavební uzávěru?
- Kdo ji bude vydávat podle nového stavebního zákona?
- Jaké nároky soudy kladou na odůvodnění uzávěry?
- Jaké podmínky musí obec splnit, aby byly stavební uzávěry v pořádku?
- Hrozí obci náhrady za omezení vlastnických práv při vydání uzávěry?
- Co udělá nový stavební zákon s již vydanými uzávěrami?



Proč se zabývat  
územním  
plánem?

---

# Co to je územní plán

---

- Základní dokument (nejen) územního rozvoje
  - Mimořádně důležitý
  - Obce jej bohužel někdy podceňují
- Skrze něj se dá usměrňovat výstavba
  - Může omezovat vlastnické právo ve veřejném zájmu
- Může řešit kapacity veřejné infrastruktury
  - Místa ve škole
  - Pozemní komunikace
  - Veřejná prostranství
  - Životní prostředí (zelená infrastruktura)
- Je možné požadovat po stavebnících uzavření plánovací smlouvy
  - Podílet se na nákladech na budování veřejné infrastruktury
- Je možné nastavit podrobnou regulaci území
  - Územní plán s prvky regulačního plánu

# Právní úprava

---

- základ právní úpravy: nový stavební zákon od. 1. 7. 2024 (+ „starý“ stavební zákon podle přechodných ustanovení)
- územní plán je základním nástrojem k regulaci územního rozvoje obce
  - je součástí hierarchie nástrojů územního plánování
  - problém s respektováním nadřazených a s podrobností (není to regulační plán, leda by tak zastupitelé rozhodli při rozhodnutí o pořízení nebo v zadání)
  - měl by působit dlouhodobě - koncepce
    - kontinuita územního plánování vs. změna poměrů
  - změny šité horkou jehlou dělají jen problémy
- **připravován v poměrně komplikovaném procesu (pozor na procesní chyby!)**
  - **střet přenesené a samostatné působnosti**
  - **výkon veřejné správy i v samostatné působnosti**
- je vydáván ve formě opatření obecné povahy
- závazný pro všechny na daném území (celé území obce)
- lze ho přezkoumat ve správním řízení (krajský úřad zkoumá zákonnost) nebo u správního soudu
  - o tom příště



Co je to  
stavební  
uzávěra?

---

# Základ stavebních uzávěr

---

- Nový stavební zákon
- Jedná se o tzv. územní opatření
  - Opatření obecné povahy
  - Po formální stránce stejné jako územní plán
- Stavební uzávěra
  - Omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území
  - Stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace
  - Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce
  - Územním opatřením o stavební uzávěře dále nelze omezit nebo zakázat realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje



Proč přemýšlet  
stavební  
uzávěře?

---

# Je na místě vydat uzávěru?

---

- Když se mění regulace v územním plánu kvůli neúnosnému tlaku výstavby na:
  - na veřejnou infrastrukturu
  - životní prostředí
  - zemědělský půdní fond
- Skrze stavební uzávěru se území poměrně rychle (když jde všechno dobře) ochrání před nežádoucí výstavbou



Kdy je možno  
vydat stavební  
uzávěru?

---

# Požadavek nového stavebního zákona

---

- je připravovaná územně plánovací dokumentace
  - Muselo být rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny
- Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, kdy je zrušena územně plánovací dokumentace nebo její část
  - Vzniká bílé místo
    - Problém může nastat zejm. v zastavěném území (ale i v nezastavěném – OZE)
  - Nutno řešit změnou územního plánu
- podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území
  - Není zcela zřejmé, co všechno se tím myslí

# Z judikatury

---

*Byť Nejvyšší správní soud plně respektuje smysl a funkci petičního práva v ústavním pořádku České republiky (čl. 18 Listiny základních práv a svobod) a nezpochybňuje oprávnění orgánů územně samosprávných celků závazně vyjadřovat vůli určitým způsobem řešit vlastní záležitosti, nelze skutečně takové usnesení ani materiálně považovat za opatření, jímž by se upravovalo využití území. Podobné usnesení (zvláště jestliže bylo přímo označeno jako „Programové prohlášení“) představuje sice pro danou samosprávnou jednotku významný politický akt, ve vztahu k procesu vzniku územního plánu či vydávání územních opatření o stavební uzávěře však nemůže mít z pohledu stavebního zákona žádný zásadní právní význam.*

*Jak je zřejmé z textu stavebního zákona i prováděcích předpisů k tomuto zákonu, měl zákonodárce pojmem „opatření, jímž se upravuje využití území“ na mysli zejména akty, které tak stavebně právní předpisy nejen výslovně označují, ale které též mají ve vztahu k procesu rozhodování o případném vydání územního opatření patřičnou relevanci [jedná se tak například o územní opatření o asanaci území podle § 97 a násl. stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), nebo o opatření vyplývající z požadavků civilní ochrany na využití staveb k ochraně obyvatelstva podle bodu 9. písm. a) přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, apod.].*

(Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2007, čj. 1 Ao 3/2007-60)

# Z judikatury

---

*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu.*

*To ovšem neznamena, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.“*

*(Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, čj. 8 Ao 1/2009-142)*

# Z judikatury

---

*Pro nyní posuzovaný případ to znamená, že odpůrkyně při posuzování potřeby vydání stavební uzávěry vycházela z informací, které jí byly dostupné v okamžiku rozhodnutí o schválení zadání územního plánu, přičemž není vyloučeno, že v navazujícím postupu dojde k doplnění či změně podkladů týkajících se nového územního plánu Štěchovice. Z tohoto důvodu též judikatura Nejvyššího správního soudu klade nižší požadavky na odůvodnění opatření o stavební uzávěře... Vymezení stavební uzávěry je vždy nutné zkoumat v kontextu nově pořizované územně plánovací dokumentace.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 14. 6. 2023, čj. 5 As 189/2021 – 31

# Z judikatury

---

*„Důvodná není ani námitka, že odpůrce měl o stanovení stavební uzávěry rozhodnout ihned po rozhodnutí o pořízení Změny ÚP. **Odpůrce totiž při rozhodnutí o pořízení Změny ÚP nepovažoval stavby oplocení a lesní obory za neslučitelné se zájmy obce. K takovému závěru dospěl až po podrobném a dlouhém posuzování záměru lesní obory se zástupci veřejnosti na svých zasedáních a po zjištění, že platný územní plán umožňuje realizaci oplocení lesních pozemků v nezastavěném území. Stavební uzávěra by měla být vydána v časové souvislosti s rozhodnutím o změně zamýšleného využití území v připravované dokumentaci oproti současnému (faktickému) stavu, byť tak stavební zákon nepřikazuje. V posuzované věci však odpůrce dospěl k názoru o změně připravované Změny ÚP až mnohem později, než rozhodl o jejím pořízení.**“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze, čj. č. j. 55 A 63/2021- 107, ze dne 11. 2. 2022



Kdo o vydání  
stavební uzávěře  
rozhoduje?

---

# Který orgán

---

- § 27 odst. 2 písm. e) NStZ
- Hlavní slovo má rada obce v samostatné působnosti
  - Kde se rada nevolí, tak zastupitelstvo
- Velký rozdíl oproti předchozí úpravě
  - Přenesená působnost
  - To má dopady např. na riziko podjatosti

# Z judikatury

---

*„V řízení o vydání opatření obecné povahy (územního opatření o stavební uzávěře) lze uplatnit námitku podjatosti členů správního orgánu (§ 14 správního řádu), který rozhoduje o námitkách dotčených osob a o vydání opatření obecné povahy, pouze ve vztahu k rozhodování o námitkách proti návrhu opatření obecné povahy.*

*O námitce podjatosti člena rady obce, která je orgánem příslušným k rozhodnutí o námitkách proti návrhu opatření obecné povahy, rozhoduje za podmínek dle § 134 odst. 4 správního řádu rada obce. Nemůže-li o námitce podjatosti rozhodnout rada obce z důvodu dle § 134 odst. 4 věty druhé správního řádu, rozhodne o ní krajský úřad (§ 14 odst. 4 věta třetí a § 178 odst. 2 věta druhá správního řádu).*

*Soud se nemůže zabývat v rámci soudního přezkumu opatření obecné povahy (územního opatření o stavební uzávěře) podjatostí členů správního orgánu, jenž vydal napadené opatření obecné povahy, pokud návrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy námitku podjatosti členů tohoto orgánu ve vztahu k rozhodování o jeho námitkách proti návrhu opatření obecné povahy.“*

Rozsudek KS Praha čj. 50 A 11/2017 - 290



Jak se stavební  
uzávěra pořizuje?

---

# Z jakého podnětu

---

- Rada rozhoduje z:
  - vlastního podnětu
  - podnětu oprávněného investora
  - podnětu orgánu veřejné správy

# Kdo připraví návrh

---

- Návrh územního opatření připraví pořizovatel na základě:
  - průzkumu a vyhodnocení dotčeného území,
  - nástrojů územního plánování
  - v souladu s cíli a úkoly územního plánování



# Létající pořizovatel a stavební uzávěra

---

# Kdo je pořizovatel

---

- úřad územního plánování
- obecní úřad na základě potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti

# Rozhoduje rada

---

- o způsobu pořizování stavební uzávěry skrze úřad územního plánování nebo skrze létajícího pořizovatele rozhoduje rada
- rozhoduje buď o podání žádosti k ORP o pořízení anebo rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti

# Létající pořizovatel – co to znamená

---

- Obecní úřad musí mít osobu splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti ministerstvem
  - Uzavírá se s ní obvykle příkazní smlouva
  - POZOR: role létajícího pořizovatele a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné
- Obecní úřad, který získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, může
  - pořizovat územní plán a regulační plán
  - Pořizovat územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce
  - Vkládat data do národního geoportálu územního plánování
  - pořizovat územní studii

# Žádost krajskému úřadu

---

- V žádosti o vydání potvrzení obecní úřad uvede mj.:
  - informaci o tom, jakou územně plánovací dokumentaci, popřípadě územní studii hodlá pořizovat
  - doklad, že bude vykonávat územně plánovací činnost prostřednictvím osoby splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
- Součástí potvrzení je stanovení rozsahu výkonu územně plánovací činnosti obecním úřadem
- Potvrzení zašle krajský úřad současně ministerstvu a úřadu územního plánování
- ministerstvo zajistí obecnímu úřadu přístup do národního geoportálu územního plánování

# Ztráta kvalifikačních požadavků

---

- Obecní úřad musí pořizování neprodleně přerušit
- Oznámit krajskému úřadu
- Je mu zrušeno potvrzení
- Obecní úřad se může rozhodnout zda:
  - předloží zastupitelstvu návrh na ukončení pořizování,
  - požaduje, aby pořizování dokončil úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, nebo
  - učiní kroky, aby zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.



# Obsah stavební uzávěry

---

# Obsah stavební uzávěry

---

- Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje
- vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti,
  - Týká-li se územní opatření o stavební uzávěře zvlášť rozsáhlého území, stačí popsat hranice dotčeného území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti
- rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,
- popřípadě další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů,
- dobu trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti,
- stanovení podmínek pro povolování výjimek

# Jak nastavit omezení

---

- Může být stanovena jako absolutní zákaz veškeré stavební činnosti s možností výjimek
- Může také pouze omezovat stavební činnost a konkrétní výstavbu umožnit
  - To se hodí zejména tehdy, když obec už ví, jak bude zhruba budoucí regulace v územním plánu vypadat (např. už je ve fázi hotového návrhu pro veřejné projednání a nečekají se zásadní změny v regulaci)

# Příklad z praxe: Chýně

---

Čl. I „Dotčeným územím je celé katastrální území obce Chýně. Hranice dotčeného území je totožná s hranicí katastrálního území obce Chýně.“

Čl. II: „V územích vymezených podle článku I. **se zakazuje povolování a provádění veškerých staveb**, ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona, povolování a provádění změn v účelu užívání staveb ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona a změn staveb před jejím dokončením ve smyslu § 118 stavebního zákona, které jsou spojeny se změnou jejich půdorysu nebo jejich výšky. Zákaz se nevztahuje na provádění staveb, které bylo zahájeno na základě veřejnoprávního titulu před nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy.“

# Příklad z praxe: Holubice

---

## **II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti**

Stavební uzávěrou se zakazuje veškerá stavební činnost ve vymezeném území s těmito výjimkami:

1. Na pozemcích parc. č. 1660 a 1661 v k.ú. Holubice lze stavební činnost realizovat při současném splnění těchto podmínek:
  - a. minimální velikost parcely je 550 m<sup>2</sup>;
  - b. zastavitelnost plochy jednotlivé parcely je maximálně 40 %;
  - c. podíl zeleně a nezpevněných ploch na každé parcele je minimálně 30 %;
  - d. stavět pouze samostatně stojící rodinné domy s maximálně dvěma bytovými jednotkami a maximální podlahovou plochou do 250 m<sup>2</sup>;
  - e. každý rodinný dům může mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví anebo 1 nadzemní podlaží a 1 ustupující podlaží;
  - f. pro každý rodinný dům je nutno mít 2 parkovací stání na pozemku;

# Z judikatury

---

*Z právě uvedeného je zřejmé, že předmětná stavební uzávěra pro navrhovatelku přináší větší restrikce stavebních činností, nežli připravovaná územně plánovací dokumentace.*

*Je tomu tak proto, že dle rozporované stavební uzávěry na ploše, na níž se nachází i zájmová nemovitost navrhovatelky, je zakázána stavební činnost vyjma udržovacích stavebních prací u všech ubytoven bez bližší specifikace, a to z pohledu počtu lůžek či vymezení ubytovaných osob, zatímco dle připravované územně plánovací dokumentace je podmíněně připuštěno využití dané plochy i pro určitý druh ubytoven, které odpůrce označil jako tzv. ubytovny I. typu jen do 20 lůžek koncipovaných jako zařízení pro přechodné ubytování pracovníků, studentů, zaměstnanců, brigádníků, sportovců.*

*V daném případě je proto nepochybné, že navrhovatelka byla nepřípustně dotčena na svých právech, a to pokud se jedná o vymezení věcného rozsahu předmětné stavební uzávěry (okruh zakázaných stavebních činností). V této skutečnosti spatřuje soud důvod pro zrušení územního opatření o stavební uzávěře pro nezákonnost ve smyslu ust. § 101d odst. 2 s. ř. s.*

# Z judikatury

---

*Napadená uzávěra však neposkytuje specifické řešení pro pozemky v lokalitě K., ačkoliv si to okolnosti případu vysloveně žádaly. Odpůrce nepochybně mohl s ohledem na specifickou situaci dotčených vlastníků stavební uzávěru v ploše regulované regulačním plánem omezit dopředu např. blokovou výjimkou pro rodinné domy o jedné bytové jednotce, pokud chtěl reagovat na záměr výstavby tzv. trojgeneračních rodinných domů, jenž by odporoval původně vyčísleným odhadům potřeby pitné vody a očekávaným nárokům na místa ve školských a předškolských zařízeních, nebo mohl dopady stavební uzávěry snížit určitou etapizací, resp. limitem počtu rodinných domů, které lze před přijetím změny č. 3 územního plánu nejvýše připustit.*

*Alternativně odpůrce mohl v odůvodnění srozumitelně vyjádřit výjimečnost situace s nedostatkem pitné vody a zvláštní naléhavost případných důvodů vyžadujících přeparcelaci území, jež i v případě vlastníků nemovitostí v lokalitě K. odůvodňovaly shodný přístup jako u vlastníků jiných zastavitelných pozemků v obci, kteří nebyli obcí zvlášť ubezpečováni o možnosti realizace výstavby, a dát tak dotčeným osobám i soudu prostor přezkoumat naléhavost a mimořádnost takových důvodů, to však neučinil.“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ve věci Příšimasy ze dne 31. 8. 2020, čj. 51 A 58/2020–58



# Územní rozsah stavební uzávěry

---

# Pro celé území

---

Stavební uzávěru je možno vydat pro celé území

Pro případ, kdy se pořizuje nový územní plán a regulace se výrazně dotýká celého území

- Např. kapacity infrastruktury
- Prvky regulačního plánu
- Zelený územní plán
- Klimatické argumenty atp.

# Z judikatury

---

*„Stěžovatel nesouhlasí s tím, že stavební uzávěra reguluje celé katastrální území obce a že se regulace dotkla též jeho pozemků, na kterých hodlá provádět stavební činnost, pro kterou již získal veřejnoprávní povolení. Tato povolení jsou z hlediska nového územního plánu limitem využití území. Pozastavení stavební činnosti ve vztahu k těmto stavbám není nutné, neboť nový územní plán bude muset již vydaná rozhodnutí respektovat. Současně hrozí „expirace“ těchto veřejnoprávních povolení a udělování výjimek vykazuje znaky libovůle...*

*S ohledem na shora citované hlavní cíle, které chce obec přijetím nového územního plánu dosáhnout, je pochopitelná snaha odpůrce po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména koncepce infrastruktury v celé obci, a to včetně napojení na stavby veřejné a dopravní infrastruktury, k nimž již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení (jak je tomu v případě stěžovatelem citovaných rozhodnutí).*

*Z tohoto pohledu tak považuje soud územní i věcný rozsah stavební uzávěry za přiměřený sledovanému cíli. Rozhodla-li obec o pořízení zcela nového územního plánu (nikoli pouze o pořízení jeho částečné změny), lze v tomto ohledu považovat územní rozsah stavební uzávěry zahrnující celé katastrální území obce za logický (stavební uzávěra svým rozsahem odpovídá území, které bude v budoucnu regulováno novým územním plánem), a tedy i přiměřený.“*

Podle rozsudku NSS ve věci Chýně ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102

# Z judikatury

---

*„Z citované judikatury Nejvyššího správního soudu tedy vyplývá, že v případě, kdy má v budoucnu v novém územním plánu (či jeho pořizované změně) dojít ke změně dosud zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, resp. tato změna má být v procesu pořízení územního plánu prověřena a zvážena, nemusí být nezbytnost rozsahu stavební uzávěry nijak zvlášť zdůvodňována, pokud z odůvodnění vyplývá, že se dotýká právě ploch a pozemků, které mohou být v popsaném ohledu dotčeny připravovanou územně plánovací dokumentací.“*

Podle rozsudku NSS čj. 6 As 103/2022 – 16 ze dne 13. 7. 2023, dostupný na

# Z judikatury

---

*jedním z důvodů chystaného přijetí Změny územního plánu č. 3 je i prověření zastavitelných a zastavěných ploch včetně prověření nezastavěného území ve všech souvislostech, tedy i v návaznosti na zájmy ochrany přírody a stav záboru lučních stanovišť soustavy Natura 2000 a EVL Krkonoše, vzhledem ke stanoveným limitům pro zábor lučních stanovišť soustavy Natura 2000 a EVL Krkonoše.*

***Je tedy zřejmé, že plánovaná změna se má dotknout všech zastavitelných ploch na území odpůrce. Rozsah stavební uzávěry bylo tedy možné stanovit pro území celé obce, jelikož mělo dojít na přehodnocení pozemků na celém území odpůrce tak, aby jejich využití bylo v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny s ohledem na blízkost Krkonošského národního parku.***

Podle rozsudku NSS ze dne 15. 11. 2022, čj. 1 As 132/2022 – 67

# Pro část území

---

- Zde je nutno si dát pozor především na to, aby část obce pod uzávěrou odpovídala tomu, co má řešit změna územního plánu
- Dále je nutno se více věnovat diskriminaci, pokud změna řeší rozsáhlejší území, než na které se vztahuje stavební uzávěra, nebo nový územní plán



# Odůvodnění stavební uzávěry

---

# Význam odůvodnění opatření obecné povahy

---

Odůvodnění je klíčovou částí opatření obecné povahy

- Je z něj patrné, proč došlo k uzávěře (proč došlo k zásahu do vlastnického práva)
  - Jaké jsou veřejné zájmy, které k omezení vlastnického práva vedly
  - Proč mají přednost před zájmy soukromými
  - Z jakých podkladů se vycházelo
- často je podceněno
  - nelze jej nahradit argumentací v soudním sporu!

# Z judikatury

---

*Soud nepřehlíží, že ve vyjádření k návrhu se odpůrce snažil predestřit odůvodnění předmětných regulativů a činil tak i poměrně přesvědčivě. Důvody uvedené až ve vyjádření v soudním řízení však nemohou dodatečně zhojit vady napadeného územního plánu...*

*Samotné důvody, které odpůrce vedly k přijetí konkrétních změn územního plánu, totiž musí být v míře srozumitelné jejich adresátům alespoň rámcově obsaženy již ve vlastním odůvodnění těchto změn (tj. v odůvodnění vydaného opatření obecné povahy).*

*Vzhledem k naprosté absenci konkrétních důvodů pro přijetí předmětných regulativů v daném případě nepřicházelo v úvahu, aby odpůrce odstranil nedostatky odůvodnění přijatého opatření obecné povahy až v rámci řízení před soudem.“*

Podle rozsudku KS Praha, č. j. 51 A 32/2023 – 73 ze dne 25. 9. 2023

# Rozdíl mezi územním plánem a stavební uzávěrou

---

- odůvodňování stavební uzávěry se není třeba obávat tolik jako odůvodnění územního plánu
- Je to snazší
- Na odůvodnění soudy kladou nižší nároky
- To vychází především z faktu, že je stavební uzávěra opatření dočasné a nereguluje trvale vlastnická práva (nezasahuje do nich tak jako územní plán)
- Přesto je samozřejmě nutné, aby obecné odůvodnění stavební uzávěra měla
- Pokud jsou podány připomínky, tak ty je třeba odůvodnit konkrétněji

# Z judikatury

---

*Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.*

*Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přílehavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33

# Z judikatury

---

*Problém však spočívá v tom, že z odůvodnění napadené uzávěry se navrhovatelé vůbec nemohli dozvědět, jaké konkrétní regulativy chystané změny č. 3 mohla výstavba podle regulačního plánu ohrozit. Odpůrce se v tomto směru vyjádřil při vypořádání námitek zcela nekonkrétně a rovněž z obsahu návrhu adresovaného soudu je zřejmé, že navrhovatelé v této otázce zcela tápali. Nelze se jim přitom divit, neboť na rozdíl od úřední desky obce, u níž lze z platné právní úpravy očekávat, že se s ní adresáti seznamují, nic takového nelze dovodit pro obecní zpravodaj.*

*Přitom to bylo jediné místo, v němž byly (navíc způsobem, z něžž nebylo možné ani předpokládat, že se v daném článku taková informace nachází) zveřejněny informace o (pro věc klíčových) požadavcích odpůrce na obsah změny č. 3. Naopak oficiálně zveřejněný dokument v podobě zprávy o uplatňování územního plánu v tomto směru poskytoval zavádějící (neaktuální) informace. Nepřezkoumatelnost napadené uzávěry pro nedostatek důvodů v této otázce zcela nepochybně byla schopna ovlivnit a také dle všeho ovlivnila schopnost navrhovatelů se relevantně k navrhovaným omezením vyjádřit a uplatnit konkrétní námitky. Již proto je tedy nutné napadenou uzávěru zrušit pro nepřezkoumatelnost.“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ve věci Příšimasy ze dne 31. 8. 2020, čj. 51 A 58/2020–58

# Z judikatury – příklad odůvodnění, co obstálo

---

*Stavební činnost podle dosud platného územního plánu není zakázána zcela, ale bude umožněna na základě udělování výjimek podle zásad stanovených v územním opatření o stavební uzávěře. Celá obec Chýně je ve velké části již hustě zastavěna, na jihu intravilánu zatím probíhá výstavba jen řídce a neexistuje systémová koncepce rozvoje celého území Chýně. Stávající územní plán, projednávaný v letech 1999-2004 a schválený v roce 2004 již neodpovídá vývoji v území a nerespektuje poměry v území...*

*Tato dokumentace by měla vyřešit především vedení dopravní a technické infrastruktury v území a zároveň především vliv výstavby na kapacitu čistírny odpadních vod a na množství vody ve vodovodní soustavě, výměry pozemků určených pro zastavění stavbami hlavními, navrhnout etapizaci jednotlivých staveb a případně navrhnout rozsah plánovacích smluv. Protože je nebezpečí, že výkon vlastnických práv k předmětným pozemkům (snaha zastavět dané území), který by nebyl v souladu s koncepcí rozvoje daného území, by mohl zmařit realizaci koncepce rozvoje předmětného území, rozhodlo zastupitelstvo obce Chýně o vydání územního opatření o stavební uzávěře, která jí umožňuje účinněji regulovat novou zástavbu v daném území do doby, než bude vypracován územní plán pro danou lokalitu, který právně zezávací koncepci rozvoje daného území."*

Podle rozsudku NSS ve věci Chýně ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102

# Z judikatury – příklad odůvodnění, co obstálo

---

*„Tyto úvahy považuje Nejvyšší správní soud za přezkoumatelné a ve vztahu k dotčenému zákonnému kritériu za dostatečné. Bez vydání napadeného územního opatření by smysl a účel připravované územně plánovací dokumentace byl ohrožen. Z odůvodnění stavební uzávěry plyne, že cílem obce je zejména vyřešit vedení dopravní a technické infrastruktury a vliv budoucí výstavby na kapacitu čistírny odpadních vod a na množství vody ve vodovodní soustavě. Za takové situace považuje soud za zjevné, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravovaného územního plánu.“*

Podle rozsudku NSS ve věci Chýně ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102

# Z judikatury k odůvodnění

---

*Navíc samo zohledňování „ekologických“ hledisek nemusí být z pohledu stavební uzávěry chybné. Stěžovatelé a) a b) poněkud kategoricky uvádějí, že institut stavební uzávěry nemůže sloužit k řešení problematiky nepříznivých ekologických vlivů. Zde je třeba připomenout, že územní opatření o stavební uzávěře je jedním z nástrojů územního plánování (viz část třetí, hlava třetí stavebního zákona). Cíle územního plánování jsou stavebním zákonem vymezeny velmi široce.*

*Lze odkázat např. na § 18 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stavební zákon tedy ekologický rozměr územního plánování přímo předvídá...*

*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 uzávěra 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

# Z judikatury – příklad odůvodnění I.

---

*Odpůrkyně v odůvodnění pregnantně vysvětlila, že je na město setrvale vytvářen tlak za účelem povolování nové zástavby, která však, ač vyhovuje stávajícímu platnému územnímu plánu, není již pro město a jeho obyvatele žádoucí. Odpůrkyně se vyjádřila konkrétně i k lokalitě průmyslového areálu Ú., v níž se nachází předmětné pozemky navrhovatelky. Uvedla, že dle platného územního plánu jde o území nerušící výroby a podle návrhu nového územního plánu se má jednat zejména o plochu změny s budoucím způsobem využití VL – výroba a skladování (lehký průmysl). Ke všem lokalitám doplnila, že se město nachází v těsné blízkosti Prahy a je mimořádně atraktivní mj. i pro podnikání (rozšiřování průmyslových areálů).*

*Z toho důvodu se město potýká s dopady rozsáhlé výstavby, jako jsou problémy s dopravou, s rychlým růstem počtu obyvatel, nekoordinovanou zástavbou, tlakem na veřejnou infrastrukturu a nadměrným zatěžováním životního prostředí. Odpůrkyně dále vysvětlila, že aktuálně projednává návrh nového územního plánu, nicméně jeho přijetí bude ještě několik měsíců trvat. Proto stále hrozí, že než nabyde účinnosti, bude realizována nežádoucí výstavba, která sice bude v souladu s platným územním plánem, avšak v rozporu s připravovanou regulací...*

# Z judikatury – příklad odůvodnění I.

---

*Odpůrkyně též odkázala na přílehuovou judikaturu správních soudů ohledně závěru, že je dostatečné, pokud se opatření o stavební uzávěře opírá o aktuální obsah připravované územně plánovací dokumentace doplněné o určitý regulativ či požadavek na základě usnesení zastupitelstva (viz např. rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58). Odpůrkyně závěrem doplnila, že nad rámec těchto důvodů je v současně době omezená kapacita čistírny odpadních vod města Ú. a navýšení kapacit průmyslu s sebou přináší i další potřeby v oblasti dopravy v klidu (rekonstrukce a výstavba veřejné infrastruktury).*

*Soud považuje takové odůvodnění za dostačující, a nikoli nepřijatelně obecné, jak uvedla navrhovatelka. Je pravdou, že se vztahovalo na všechny lokality zasažené stavební uzávěrou, odůvodnění se však výslovně zabývalo právě průmyslovými areály a jejich dopady na město, a tedy dle kontextu dopadá právě i na „Průmyslový areál...“ zahrnující předmětné pozemky navrhovatelky. V situaci, kdy se jednalo o řešení nesporné (nebyly proti němu totiž uplatněny námitky), nebylo podrobnější odůvodnění potřebné. Námitka nepřezkoumatelnosti stavební uzávěry pro nedostatek důvodů je proto nedůvodná.“*

Podle rozsudku KS Praha ze dne 13. 7. 2023, čj. 41 A 32/2023- 133

# Z judikatury I.

---

*„Při posouzení přiměřenosti napadeného opatření pak poukázal na cíl stavební uzávěry a připravovaného územního plánu. Dodal, že s ohledem na rozvoj obce v jihovýchodní části, naplnění kapacity mateřské školy a blížící se naplnění kapacity základní školy je součástí přípravy územního plánu prověření zastavitelnosti vymezeného území. Účelem napadeného opatření je přitom zajistit, aby případná výstavba ve vymezeném území, k níž by mohlo do doby vydání nového územního plánu dojít, neztížila nebo neznemožnila budoucí využití území. S ohledem na žádoucí výsledek se tak jedná o přiměřený a vhodný nástroj. Ze zákonného rámce nevybočuje ani časové a prostorové vymezení stavební uzávěry.*

*Dle krajského soudu navrhovatelce rovněž nevzniklo legitimní očekávání v důsledku vydání územního rozhodnutí o dělení pozemku ve vymezeném území, rozhodnutí o připojení na obecní komunikaci či koordinovaného závazného stanoviska ve věci vodovodní přípojky. Legitimní očekávání zakládá až (pravomocné) územní rozhodnutí. Územní plánování je dynamický proces a vlastník se nemůže důvodně spoléhat na trvalost určeného funkčního využití jeho pozemku. Ani podaná žádost o společné stavební povolení na výstavbu 14 rodinných domů nemohla založit legitimní očekávání navrhovatelky, neboť v době rozhodování bylo napadené opatření účinné a pro posouzení žádosti je rozhodující skutkový a právní stav (tedy i stav územně plánovací dokumentace) právě až ke dni vydání rozhodnutí. Krajský soud doplnil, že nic nenasvědčuje diskriminačnímu postupu odpůrkyně vůči navrhovatelce.“*

# Z judikatury II.

---

*Cílem stavební uzávěry je totiž pouze to, aby stavební činnost v řešeném území neztížila nebo neznemožnila budoucí využití území podle připravovaného územního plánu. Vyplývá to z charakteru stavební uzávěry jakožto dočasného opatření. Podobně jako u jiných zatímních opatření je důvodem vydání stavební uzávěry zajištění realizace řešení konečného, které dosud nebylo účinně prosazeno. Při vydávání stavební uzávěry (a tudíž ani při jejím přezkumu) tak nemá být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v územním plánu správné. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy územního plánu, resp. při jeho případném soudním přezkumu...*

*Jednalo se přitom právě o důvody svědčící pro možné omezení zastavitelnosti vymezeného území podle připravovaného územního plánu, které mají svůj původ ve veřejném zájmu [udržitelný rozvoj obce zejména s důrazem na zachování kapacity její veřejné infrastruktury, služeb a charakteru... Důvody pro vydání napadeného opatření sledovaly časově, věcně i místně regulaci připravované územně plánovací dokumentace (stejný veřejný zájem v území)... Nejvyšší správní soud je považuje za legitimní důvody pro možné schválení stavební uzávěry ve vymezeném území, v opačném případě by totiž mohlo dojít k „překročení“ kapacity infrastruktury na území obce a fakticky by tím mohlo být zabráněno v dalším rozvoji obce. To by mohlo mít za následek i zásah do práva na samosprávu, jehož součástí je i jistá míra politické diskrece v rámci územního plánování.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 13. 9. 2023, čj. 7 As 243/2022 – 48

# Co dát do odůvodnění, aby to fungovalo

---

- ochrana životního prostředí
  - zeleň
  - lesy
  - vodní toky
  - chránění živočichové a rostliny
  - klima (novinka)
    - adaptace
    - sucho
- ochrana zemědělského půdního fondu
- ochrana záplavových území
- kvalitní základní a urbanistická koncepce
  - zelená nit
  - podrobnost regulace (počet bytových jednotek a spol.)
- nedostatečná veřejná infrastruktura
  - jistá potíž je s veřejnými prostranstvími
  - parkovací místa



# Přílohy stavební uzávěry

---

# Nutné přílohy

---

- Součástí územního opatření o stavební uzávěře je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

# Z judikatury

---

*„Přestože vyhláška č. 503/2006 Sb. primárně vyžaduje, aby územní opatření o stavební uzávěře obsahovalo vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra [§ 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky], v případech zvláště rozsáhlého území umožňuje nahrazení takového vymezení využitím grafické přílohy. Napadené OOP bylo vyhlášeno s grafickou přílohou, kterou je grafická část územního plánu. Grafická část vymezuje řadu lesních ploch ZL, které lze bez potíží identifikovat. Jelikož napadené OOP nespecifikovalo, které konkrétní pozemky jsou stavební uzávěrou dotčeny, lze souhlasit s odpůrcem, že takto koncipovaná stavební uzávěra dopadá na všechny lesní plochy označené v grafické části územního plánu jako plochy ZL. Přestože soud souhlasí s navrhovatelkou, že ve věci řešené Krajským soudem v Praze v rozsudku ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58, bylo ve výroku tehdy přezkoumávaného opatření o stavební uzávěře výslovně uvedeno, že se vztahuje na všechny pozemky s určitým funkčním využitím, skutečnost, že v napadeném OOP nebylo slovo všechny uvedeno, nezakládá pochybnosti o tom, že se stavební uzávěra dotýká všech ploch s označením ZL... . Z napadeného OOP jasně vyplývá, že se stavební uzávěra vztahuje na všechny části nezastavěného území vymezené územním plánem jako lesní plochy (lesy) v grafické části označené jako plochy ZL.“*

KS Pha č. j. 55 A 63/2021- 107

# Z judikatury

---

*„Nejprve se soud vyjádří k námitce navrhovatelů, že napadená uzávěra neobsahuje grafickou přílohu, a proto není zřejmé, k jakému území se vztahuje. Tato námitka je důvodná jen z části. Napadená uzávěra skutečně nebyla (přinejmenším na elektronické úřední desce obce) vyhlášena s grafickou přílohou, ač se podle obsahu její textové části mělo jednat o její součást. Toto pochybení odpůrce však na rozdíl od přesvědčení navrhovatelů nemá dopad na zákonnost napadené uzávěry. Je tomu tak proto, že rozsah dotčených pozemků lze bez větších obtíží zjistit již z její textové části, a to s přihlédnutím k obsahu v té době platného územního plánu (tj. ve znění změny č. 2).  
Stavební uzávěra podle shora rekapitulovaného obsahu výslovně dopadala na všechny pozemky v obci, které byly územním plánem zařazeny do ploch ČOB a SOB. Toto vymezení je zcela jednoznačné a neponechává prostor pro pochyby. Podpůrně pak lze poukázat na to, že grafická část byla zveřejněna v předcházející části řízení o přijetí stavební uzávěry, její obsah odpovídal textovému popisu a z konečného textu napadené uzávěry, podle něž žádný z dotčených orgánů neuplatnil připomínky a veškeré vznesené námitky byly zamítnuty, lze důvodně předpokládat, že nebylo zapotřebí její finální podobu měnit.“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ve věci Příšimasy ze dne 31. 8. 2020, čj. 51 A 58/2020–58



# Dotčené orgány a stavební uzávěra

---

# Jak se věc řeší s dotčenými orgány

---

- návrh písemně projedná s dotčenými orgány
  - mohou uplatnit svá stanoviska
  - návrh územního opatření o stavební uzávěře musí být dohodnut s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska,
    - v rámci řešení rozporu může být stanoveno jinak
    - Dohoda jako výstup řešení rozporů

# Proti stanovisku dotčeného orgánu nebo dohodě se lze bránit

---

*Účelem dohodovacího řízení je tedy projednat možnosti, které se nabízejí a mohou spočívat v úpravě návrhu územního plánu, již by bylo možné akceptovat jak z hlediska orgánu územního plánování, tak z hlediska dotčeného orgánu (zde na úseku ochrany přírody a krajiny). Z podstaty dohodovacího řízení vyplývá, že výsledná dohoda orgánu územního plánování s dotčeným orgánem může mít podobu kompromisního řešení sporného prvku v předloženém návrhu územního plánu...*

*Zpochybňuje-li stěžovatel přípustnost soudní ochrany cestou žaloby na ochranu před nezákonným zásahem směřující proti výsledku řešení rozporů tím, že žalobkyně mohla ve spolupráci s pořizovatelem územního plánu změnit návrh územního plánu a promítnout do něj toto kompromisní „minimalistické“ řešení plochy Z7 a Z8, které by umožňovalo pouze dodatečné povolení stávajících staveb a bránilo umístování staveb nových, nelze této úvaze přisvědčit.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 14. 12. 2023, čj. 2 As 108/2023 – 32



# Vlastníci a stavební uzávěra

---

# Připomínky ke stavební uzávěře

---

- Návrh územního opatření pořizovatel zveřejní v národním geoportálu územního plánování
  - do 7 dnů po jeho vydání
- každý může k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území uplatnit připomínky
- Stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu
  - Zveřejněn v geoportálu
  - Veřejná vyhláška
    - Klasická pravidla pro doručování
    - Pozor na uplynutí lhůty pro uplatnění připomínek v neděli

# Jak běží lhůta 30 dnů

---

- Počítá se až den následující po vyvěšení
- Po prvních 15 dnech je oznámení doručeno
- Na ÚD je vyvěšeno ve čtvrtek 21. 3. 2024. 22. 3. je první den patnáctidenní lhůty
  - V pátek 5. 4. 2024 je doručeno
- V sobotu 6. 4. 2024 začne běžet oněch 30 dnů od doručení oznámení (zveřejnění návrhu opatření)
- Lhůta uplyne 5. 5. 2024
- o je ale neděle
  - Podle judikatury by měla lhůta definitivně v takovém případě uplynout až v pondělí (první následující pracovní den)

# Pasivní vlastník

---

§ 307 odst. 2: Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je také nepřípustný, obsahuje-li pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

# Z judikatury

---

*Jak však současně plyne z ustálené judikatury NSS, proporcionalita přijatého řešení nemůže být předmětem soudního přezkumu, nemohl-li ji pro nedůvodnou pasivitu navrhovatele posoudit odpůrce v průběhu pořizování daného opatření obecné povahy. Pokud účastník mohl při přiměřené péči o svá práva podat věcné námitky či připomínky proti připravovanému řešení a bez objektivních důvodů tak neučinil, nemůže NSS bez závažných důvodů porušit právní jistotu dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územního plánu a nyní tento územní plán respektují. Mohlo by tím docházet k situacím, že by účastníci v průběhu přípravy neaktivní měli výhodnější postavení a jejich práva by byla chráněna ve větší míře než práva účastníků, kteří svá práva zákonem předpokládaným způsobem hájili. Řízení před soudem totiž není nástrojem rozhodování věcných sporů o využití území; tyto spory zásadně mají být vypořádány v řízení před správními orgány a s využitím příslušného instrumentária správního procesu.“*

*Podle rozsudku NSS ze dne 28. 6. 2023, čj. 7 As 247/2022 – 34*

# Jak vypořádat připomínky

---

Je důležité se připomínkami důsledně zabývat

- Na vyhodnocení připomínek se provede s ohledem na cíle a úkoly územního plánování dokumentace
- Vyhodnocení připomínek musí obsahovat odůvodnění včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně
- Věcně související připomínky lze vyhodnotit společně

# Z judikatury

---

*„Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje vydavatel opatření obecné povahy (zde stěžovatel) podané námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené... na straně druhé však nelze klást na vypořádání námitek požadavky příliš vysoké, které by již představovaly přepjatý formalismus... Při hledání rovnováhy mezi těmito krajními pozicemi je důležité držet se samotné podstaty a smyslu požadavku přezkoumatelnosti.*

*Požadavek přezkoumatelnosti není samoučelný a jeho smyslem není kontrola slohových dovedností orgánu vydávajícího opatření obecné povahy (zde stěžovatele). Smyslem je zajistit, aby vlastníci pozemků obdrželi na své věcné argumenty relevantní odpověď naplňující výše shrnuté požadavky. Skutečnost, že je vypořádání formulováno neobratně, sama o sobě nepřezkoumatelnost nezpůsobuje... Z pohledu (ne)přezkoumatelnosti je samozřejmě nepodstatná případná věcná nesprávnost vypořádání námitek.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 18. 9. 2023, čj. 8 As 81/2022-52



# Vydání a zveřejnění dokumentů

---

# Národní geoportál a úřední deska

---

- Klasickým usnesením
- Územní opatření a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou
  - dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.
- Územní opatření se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje
  - označení správního orgánu, který územní opatření vydal,
  - datum nabytí účinnosti územního opatření,
  - jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka

# Z judikatury

---

*„Na účinnost a zákonnost napadeného OOP nemá žádný vliv, zda při zveřejnění napadeného OOP po jeho vydání byla (či nikoliv) společně s napadeným OOP na úřední desce vyvěšena listina formálně označená jako „veřejná vyhláška“, anebo došlo pouze k vyvěšení textu a grafické části samotného napadeného OOP.*

*Pojem vyhláška má dva významy. Prvním je vyhláška ve smyslu podzákonného právního předpisu vydávaného orgány veřejné moci v rámci jejich zákonného zmocnění, jež nese toto formální označení (např. obecně závazné vyhlášky obcí). Druhým (obecnějším) významem tohoto pojmu je postup orgánů veřejné moci při zveřejňování (vyhlašování) jakéhokoliv sdělení tak, aby veřejnost mohla být seznámena s jeho obsahem. Správní řád přitom nestanoví žádné formální či obsahové požadavky na způsob jejího provedení.*

*Klíčový je však účel zveřejnění veřejné vyhlášky, a tím je seznámení občanů obce a adresátů regulace se skutečností, že došlo k vydání OOP a s jeho obsahem...*

*Zákon výslovně nepožaduje, aby v takovém případě byla na úřední desce spolu se zveřejňovanou písemností vyvěšena i další písemnost formálně označená jako veřejná vyhláška, byť to je běžnou praxí.“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. 6. 2023, čj. č. j. 43 A 26/2023- 81



# Délka trvání stavební uzávěry

---

# 6 let a konec

---

- Územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let
- Územní opatření o stavební uzávěře dále pozbývá účinnosti jeho zrušením

# Z judikatury

---

*„Z toho je zřejmé, že aktuální právní úprava klade důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře. Vydat územní opatření o stavební uzávěře je tedy možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již příprava této dokumentace pokročila přinejmenším do stádia schváleného zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření o využití daného území.“*

Rozsudek NSS 5 Ao 2/2011 - 30

# Z judikatury

---

*Jak uvedl zdejší soud v právě citovaném rozsudku: „Ani prozatímní doba trvání stavební uzávěry ze zákonného rámce nevybočuje, což je však moment, který by se časem mohl měnit a v případě dalšího neodůvodněně dlouhého trvání stavební uzávěry judikatura nevyklučuje možnost podání nového návrhu.“ Dle názoru soudu se ovšem v projednávaném případě o neodůvodněný případ dlouhého trvání stavební uzávěry nejedná (stavební uzávěra byla přijata teprve v listopadu 2022).*

*Z délky doposud probíhajícího projednávání návrhu nového územního plánu nelze automaticky dovozovat, jak dlouho bude ještě tento proces trvat, z aktuální fáze tohoto procesu (veřejné projednání proběhlo před rokem a čtvrt) lze ale spíše předpokládat, že se jeho projednávání chýlí již k samotnému závěru. Ostatně v textu stavební uzávěry se uvádí předpoklad, že k vydání územního plánu má dojít v řádu měsíců. I kdyby tomu tak ovšem nebylo, navrhovatelka bude mít k dispozici i po uplynutí lhůty podle § 101b odst. 1 s. ř. s. možnost podání incidenčního návrhu na přezkum stavební uzávěry, přičemž případné průtahy v souvisejícím správním řízení ze strany města bude moci odstranit nečinnostní žalobou a současně bude moci požadovat náhradu případné škody, která by jí nesprávným úředním postupem vznikla.“*

Podle rozsudku KS Praha ze dne 13. 7. 2023, čj. 41 A 32/2023- 133



# Výjimky ze stavební uzávěry

---

# Stanovení podmínek pro povolování výjimek

---

- Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje podmínky pro povolování výjimek
- Výjimky mohou být nastaveny různě
- Může to být ustanovení víceméně obecné
- Nebo naprosto konkrétní výčet požadavků, které musí být splněny, aby mohla být výjimka udělena

# Příklad z praxe

---

- Zastupitelstvo obce Ch. se bude při udělování výjimek pro jednotlivé záměry řídit následujícími podmínkami (hledisky):
  - v případě lokalit zasahujících do významných krajinných prvků a do prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), včetně regionálních a nadregionálních prvků vymezených v Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, je podmínkou udělení výjimky souhlasné vyjádření příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny k předloženému záměru;
  - soulad záměru s aktuálním stavem návrhu nového územního plánu, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování, sousedními obcemi a s veřejností;
  - soulad záměru s případně pořízenou, schválenou a zaevidovanou územní studií;
  - soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území;
  - soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona;
  - soulad záměru s veřejnými zájmy na rozvoji území;
  - soulad záměru s ustanoveními vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

# Rozhodování o výjimce

---

- povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře může rada obce
- na žádost
- jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry
- Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat

# Z judikatury I.

---

*Rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry není ve vztahu k účelu, pro nějž bylo o výjimku žádáno, rozhodnutím, které samo o sobě zakládá práva a povinnosti účastníků řízení. Výlučným účelem žádosti o rozhodnutí o této výjimce je totiž dosáhnout výjimky ze stavební uzávěry, díky níž by bylo možno úspěšně žádat o rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení stavby.*

*Samo rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry tak není způsobilé zasáhnout do práv a povinností účastníků řízení, jelikož samo o sobě v dané konkrétní situaci nedává nikomu práva ani povinnosti („ještě“ nemění nastavení práv a povinností osob, jichž se rozhodnutí o výjimce týká, neboť to se projeví až tehdy, když se obsah rozhodnutí o výjimce „včlení“ do rozhodnutí, kterým se již práva nebo povinnosti závazně stanoví). To, že rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry případně vydává jiný orgán než navazující rozhodnutí ve věci dodatečného povolení stavby, není rozhodné, je-li druhý z uvedených orgánů vázán rozhodnutím o výjimce, a má-li tedy povinnost je „zakomponovat“ do svého vlastního rozhodnutí.*

## Z judikatury II.

---

*„Výjimkou z výše popsaného vztahu mezi rozhodnutím o výjimce ze stavební uzávěry a navazujícím rozhodnutím či jiným úkonem správního orgánu subsumujícím rozhodnutí o výjimce, již zaměřeným vůči konkrétním osobám, by představoval případ, kdy by již na rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry žádné takovéto rozhodnutí nebo jiný úkon nenavazovaly.*

*Bylo by tomu tak například, pokud by se o udělení výjimky ze stavební uzávěry žádalo v návaznosti na řízení o odstranění stavby, která byla postavena v území, na němž je výstavba omezena, avšak k vybudování takové konkrétní stavby by nebylo zákonem vyžadováno žádného dalšího povolujícího aktu. V takovém případě by již samotné rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry mělo přímý dopad na to, zda stavba bude, anebo nebude odstraněna, a tudíž by bylo samo o sobě způsobilé zasáhnout do práv účastníků řízení.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 25. 10. 2023, čj. 2 As 189/2021 – 47



Stavební uzávěra, běžící  
řízení a pravomocná  
rozhodnutí

---

# Z judikatury: Pravomocná rozhodnutí

---

*„Nemůže-li mít později vydaný územní plán vliv na právní moc již vydaných územních rozhodnutí (či stavebních povolení, viz rozsudek Ovesná Lhota), tím méně je myslitelné, aby stavební uzávěra fakticky znemožnila konzumovat již pravomocná veřejnoprávní povolení, tedy na základě těchto povolení provádět stavební činnost... Opačný výklad by mohl vést k nepřípustnému zásahu do práv účastníků předcházejících řízení (územního či stavebního) nabytých v dobré víře...*

*Cílem stavební uzávěry, která je také (stejně jako územní plán) nástrojem územního plánování, sice je dočasně „zmrazit“ novou výstavbu na vymezené území. Nemůže však působit zpětně, na výstavbu již zahájenou či povolenou. To by bylo v rozporu s legitimním očekáváním adresátů již vydaných povolení a ochranou práv nabytých v dobré víře... Jak však vyplývá ze shora uvedeného, regulace stavební uzávěrou se kromě již zahájených staveb nemůže dotknout ani staveb dosud nezahájených, avšak již pravomocně povolených (resp. umístěných).“*

Podle rozsudku NSS čj. 1 As 454/2017 – 102, ze dne 22. 10. 2019

# Z judikatury: Běžící řízení nejsou problém

---

*Z argumentace stěžovatelů vyplývá, že své legitimní očekávání dovozují z předchozího postupu odpůrkyně, potažmo jiných správních orgánů, spočívajícího ve vydání souhlasných stanovisek... Stěžovatelé nikdy nezískali žádné rozhodnutí o rozdělení dotčeného pozemku v souladu s jejich záměrem. Přijímání nového územního plánu je komplexní proces, podílí se na něm mnoho subjektů, přičemž hlavní odpovědnost leží na voleném zastupitelstvu obce, tedy na zastupitelích, kteří se politicky zodpovídají svým voličům. Závazná stanoviska orgánu územního plánování, potažmo jiných správních orgánů, jsou vydávána v rámci přenesené působnosti, tj. ve sféře výkonu státní správy, a jsou činěna na základě účinné právní úpravy, v tomto případě na základě původního územního plánu z roku 2004.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 4. 2024, čj. 9 As 14/2023 – 58



# Přezkum stavební uzávěry

---

# Soudní přezkum OOP

---

- právní úprava – zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (SŘS)
  - §101a a násl.
- řízení je návrhové
  - návrh může podat ten, kdo byl vydáním územního plánu dotčen na svých právech
- kdo má aktivní (procesní) legitimaci
  - vlastník nemovitosti

# Lhůta

---

- abstraktní přezkum
  - do 1 roku od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny
  - poté již není možný
- incidenční přezkum
  - dovozený judikaturou
  - opakovaně soudy potvrzený
  - pro obce představuje značné riziko a nejistotu – nikdy nebude s územním plánem „v klidu“

# Jak bude soud postupovat

---

- algoritmus přezkumu (5 kroků)
  - pravomoc (zastupitelstvo)
  - jednání ultra vires (meze působnosti – jde o to, co může řešit územní plán)
  - zákonem stanovený postup
  - soulad věcného řešení se zákonem (včetně **odůvodnění** zvoleného řešení)
  - **přiměřenost regulace a nediskriminace**
    - Budeme řešit podrobněji

# Co je to přiměřenost

---

- Obce si musí odpovědět na tyto otázky:
  1. Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?
  2. Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?
  3. Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?
  4. Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?
  5. Je zásah činěn s vyloučením libovůle?

# Z judikatury

---

*„Ze samotné podstaty principu přiměřenosti plyne, že ve třetím kroku se poměřuje „něco k něčemu“. Toto posuzování přiměřenosti si lze představit jako poměřování na rovnoramenných vahách. V kontextu schvalování územních plánů se na jednu misku vah položí míra veřejného zájmu na zvoleném řešení a právo obce na samosprávu. Na druhou misku vah se položí tíha dopadů do práv navrhovatelů.*

*Z právě uvedeného pro nyní posuzovaný případ mimo jiné vyplývá, že zcela zásadní je jasné vymezení cíle, který daná část územního plánu, proti které stěžovatelé brojí, sleduje. Pokud cíl není bezpochybně identifikován, není možné přiměřenost posoudit. Sledovaný cíl hraje zásadní význam v každém kroku testu proporcionality... Do základních práv stěžovatelů je zásadním způsobem zasahováno právě s odkazem na legitimní cíl zvýšení bezpečnosti silničního provozu.*

*Proto otázka zvýšení této bezpečnosti musí být postavena najisto a opřena o relevantní důkazy ve správním spise. Nelze posoudit přiměřenost zvoleného řešení, a to v žádném kroku testu proporcionality, pokud není důkazně podloženo, v jaké míře řešení sledovaného cíle dosáhne. Bez toho nelze mít za splněný krok vhodnosti, nelze provést krok potřeby, ani vážení zájmů v posledním kroku.*

*Váha veřejného zájmu na přeložce závisí právě na tom, jak moc zlepší bezpečnost silniční dopravy. To zahrnuje i posouzení, o jak významnou silnici se jedná a jaký je na ní provoz. Čím větší význam silnice a provozu na ní, tím větší bude veřejný zájem na zvýšení její bezpečnosti. Vypořádání této námitky krajským soudem je tedy nedostatečné, a rovněž v tomto ohledu je napadený rozsudek nepřezkoumatelný.“*

Rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, čj. 6 As 319/2021 – 111

# Jak nediskriminovat

---

- v obci se nachází celá řada sobě navzájem podobných pozemků
- ty by měly mít podobnou regulaci, ledaže by pro odchylku byly dány dost dobré důvody
- pokud se bezdůvodně regulace odlišuje a podobné není řešeno stejně, jedná se o diskriminaci

# Z judikatury

---

*„V dané situaci bylo třeba si položit otázku, zda bylo spravedlivé zabránit vlastníkům pozemků v realizaci záměru výstavby rodinných domů v oblasti regulované regulačním plánem, který obec přijala teprve nedávno, deklarovala v samostatné působnosti svou vůli napomáhat realizaci projektu prostřednictvím uzavření plánovací smlouvy a ještě v této souvislosti inkasovala od žadatele o plánovací smlouvu více než 3 miliony Kč (což plyne z nesporných tvrzení účastníků), jejichž vrácení se v souvislosti s jednostranným faktickým ukončením spolupráce, za něž přijetí stavební uzávěry lze považovat, brání.*

*o vše v situaci, kdy obec regulačním plánem sama rozdělila stavební pozemky na velikost menší, než jakou nyní hodlá prosadit ve změně č. 3 územního plánu, jež podle svého později zveřejněného obsahu má dopadat na všechny pozemky bez výjimky... Jak vyplývá z veškerého výše uvedeného, specifické postavení, jež u vlastníků nemovitostí v lokalitě K. regulované regulačním plánem vyvolaly předchozí kroky obce, si vyžadovaly zvláštní zacházení respektující jejich legitimní očekávání, anebo detailní a přesvědčivé vysvětlení obsahující konkrétní přezkoumatelné údaje, z nichž by bylo patrné, proč i v jejich zvláštní situaci je nutno trvat na úplné stavební uzávěře bez případných modifikací.*

*Napadená uzávěra je však formulována nerozlišujícím způsobem a ani neposkytuje přesvědčivé vysvětlení takového přístupu odpůrce. Je tak namístě ji zrušit i bez potřeby nařízení jednání postupem podle § 101b odst. 4 ve spojení s § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. pro nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů a potenciálně též pro nepřiměřenost (při nedostatku odůvodnění odpůrce ani z obsahu správního spisu totiž neplynou v dostatečné míře skutečnosti, jež by opodstatňovaly nerozlišující zacházení).“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ve věci Přišimasy ze dne 31. 8. 2020, čj. 51 A 58/2020–58

# Správní přezkum

---

- Územní opatření o stavební uzávěře je opatřením obecné povahy a podléhá správnímu přezkumu
- Podle § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád platí, že soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení
- Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci

# Z judikatury

---

*„Nejvyšší správní soud na tomto místě pro úplnost uvádí, že odlišný by ovšem byl případ, kdy by v přezkumném řízení mělo být přezkoumávané opatření obecné povahy změněno, tj. jeho výsledkem by byla právě určitá od původního opatření odlišná věcná úprava práv a povinností v území. To v případě územního opatření o stavební uzávěře není vyloučeno, na rozdíl od územního plánu, regulačního plánu nebo zásad územního rozvoje. K tomu však odpůrce v projednávané věci nepřistoupil.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 17. 3. 2023, čj 4 As 183/2022-48

# Co se stane po zrušení

---

- Obec nebo kraj zašlou bezodkladně ministerstvu rozhodnutí soudu o tom, že bylo zrušeno jimi vydané územní opatření nebo jeho část. Ministerstvo bezodkladně zajistí zveřejnění rozhodnutí soudu podle věty první v národním geoportálu územního plánování
- Ministerstvo a krajský úřad bezodkladně zajistí zveřejnění rozhodnutí, kterým bylo rozhodnuto o zrušení územního opatření nebo jeho části v přezkumném řízení, v národním geoportálu územního plánování



# Náhrady za stavební uzávěry

---

# Kdy se poskytuje náhrada

---

- **zrušení není nezákonné**
- zrušením určení pozemku k zastavění vznikla vlastníkov **prokazatelná majetková újma**
  - Prokazuje vlastník, je to obtížné
- ke zrušení nedošlo na žádost vlastníka
- **neuplynula lhůta 5 let** od nabytí účinnosti ÚP nebo změny, která zastavění pozemku umožnila
- intenzita omezení vlastnického práva **přesáhne spravedlivou míru**, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty vlastnického práva schopen snášet
  - Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 2291/2016
- vlastník musí **o náhradu požádat**
- **Vlastník nedosáhl vydání pravomocného rozhodnutí pro záměr**
  - A toto rozhodnutí není platné nebo nepozbylo platnosti

# Ústavní soud ke spravedlivé míře

---

- „Při posuzování, zda lze za snížení ceny pozemku v důsledku změny jeho funkčního využití přiznat určitou kompenzaci, resp. zda je jednotlivec nucen snášet nadměrné břemeno, je především nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníka pozemku ohledně jeho konkrétního funkčního využití (např. realizace výstavby). Jinými slovy, je nutné v konkrétním případě zohlednit existenci a intenzitu záměru vlastníka pozemku stavbu na pozemku realizovat.
- **Intenzita dopadu omezení na vlastníka pozemku totiž může být různá v závislosti na tom, jak svůj pozemek zamýšlel využívat: zákaz provádět určité změny vlastníka nemusí nijak omezit (neboť takové změny provádět vůbec nezamýšlel) nebo se naopak může stát, že vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy (typicky zřizovat stavby) a již pro tyto změny podnikl některé přípravné kroky (např. získal rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení apod.) [srov. nálezn [sp. zn. III. ÚS 950/17](#) ze dne 19. 12. 2017 (N 232/87 SbNU 781)]. Tomu odpovídá i znění přiměřeně použitelného § 102 odst. 3 stavebního zákona.“**

# Pětiletka § 134 NStZ

---

- Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.
- Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

# Z judikatury

---

*„Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila... Je-li tedy posuzováno, zda má vlastník pozemku právo na náhradu za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, je nutné také zohlednit § 102 odst. 3 stavebního zákona.*

***Z toho vyplývá, že pokud došlo ke zrušení pozemku k zastavění po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila, náhrada vlastníkovi pozemku ani na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona nenáleží (nejsou-li splněny podmínky pro přiznání náhrady stanovené v § 102 odst. 3 větě druhé stavebního zákona.“***

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019 č.j. 1 As 454/2017 – 102.



# Přechodná ustanovení a stavební uzávěra

---

## § 326

---

- Stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nejde-li o stavební uzávěry podle odstavce 1, prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 1 roku ode dne nabytí jeho účinnosti a informaci o prověření vloží do národního geoportálu územního plánování, jinak pozbývají platnosti; nejsou-li splněny požadavky na aktuálnost a soulad s tímto zákonem a neuplynula-li lhůta 1 roku, postupuje se podle § 123 odst. 4. Ustanovení § 123 odst. 3 se na stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona použije obdobně.

Obsahují-li územní opatření o stavební uzávěře omezení, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona, ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se k těmto omezením při rozhodování nepřihlíží.

# Víc než šest let staré uzávěry

---

Velkou potíž budou představovat i stavební uzávěry, které nechaly obce na území ležet příliš dlouho, tedy více než 6 let. Je nutné, aby si toho obce byly vědomy a pokud mají takto staré stavební uzávěry, začaly problém řešit včas. Dlouhotrvající stavební uzávěry mají být v souladu s § 123 odst. 4 zrušeny i dříve, než uplyne ona roční lhůta.

V důvodové zprávě se k tomu uvádí: „Ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře je příslušný orgán, který územní opatření o stavební uzávěře vydal. I v případě, že úřad územního plánování prověřil, že stavební uzávěra je aktuální a v souladu s tímto zákonem, platí, že územní opatření o stavební uzávěře z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace se vydává na dobu, která nesmí být delší než 6 let.“

# Lhůta pro prověření

---

*„To znamená, že od 1. 7. 2024 příslušný úřad územního plánování musí u těchto stavebních uzávěr prověřit jejich aktuálnost a soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., a pokud je shledá aktuálními a v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., musí nejpozději do 30. 6. 2025 vložit do národního geoportálu územního plánování informaci o jejich prověření. Pokud tak úřad územního plánování v uvedené lhůtě neučiní, pozbývají tyto stavební uzávěry od 1. 7. 2025 platnosti. Během této lhůty, tedy od 1. července 2024 do 30. června 2025, lze také dané územní opatření případně zrušit postupem podle stavebního zákona z roku 2021.“*

[https://mmr.gov.cz/getmedia/6cf06795-ddfe-429a-aab1-8e15626915d8/MMR-54663\\_2023\\_81-Prechodna-ustanoveni-noveho-SZ-o-stavebnich-uzaverach-2023-08-09.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/6cf06795-ddfe-429a-aab1-8e15626915d8/MMR-54663_2023_81-Prechodna-ustanoveni-noveho-SZ-o-stavebnich-uzaverach-2023-08-09.pdf.aspx?ext=.pdf)

**Plán je v pořádku!**



**Ověřila**

*Jendula Zahradníková*

Děkuji za  
pozornost  
(kontakty)



---

**Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.**

**Investor za humny ve spolupráci s  
Advokátní kancelář David Zahumenský, s.r.o.**

**Web:**

[www.investorzahumny.cz](http://www.investorzahumny.cz)

[www.davidzahumensky.cz](http://www.davidzahumensky.cz)

**Telefon:**

608 719 535

721 725 474

**E-mail:**

[david@davidzahumensky.cz](mailto:david@davidzahumensky.cz)

[zahumenska@investorzahumny.cz](mailto:zahumenska@investorzahumny.cz)