

**Vymezení zastavěného území,  
zastavitelné plochy, ÚP a  
SOUVZTAŽNOST PRAVIDEL  
STAVEBNÍHO ZÁKONA**

autor příspěvku: Ing. Petr Háp

- Změna koncepce využití území ve vztahu k předchozí ÚPD (problematika ÚPD Špindlerův Mlýn) –  
*„...Koncepce rozvoje řešeného území je v textové části návrhu územního plánu formulována zmatečně, v mnoha směrech si protiřečí, a co je podstatné, není přezkoumatelným způsobem odůvodněna.“*
- „... Ostatně v nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.“ – následovala kasace u NSS

- § 43 odst. 1 stavebního zákona:

## **Územní plán vymezí zastavěné území**

Související otázky k vyhodnocení v procesu  
pořízení ÚP



- § 53 odst. 3 písm f) stavebního zákona:

## **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

POZN: v daném případě se jedná o ÚP, ne jeho změně

- ÚP ve svém odůvodnění věnuje pozornost jak bylo vymezeno zastavěné území
- Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu obce – vždy. Přináležitost k intravilánu je dána stavem ke dni 1.9.1966 a územnímu plánu o této skutečnosti nepřísluší rozhodovat
- V ostatních případech – zmíněný § 53 odst. Odst. 3 písm. f) SZ- koncepci vymezení zastavitelných ploch odůvodnit
- Nelze se omezit na v ÚP se často vyskytující formalizovaná klišé, např: Naplňování hlavních urbanistických zásad je zasazeno do rámce nových skutečností, PÚR ČR, ZÚR KHK a ÚAP při zohlednění nových požadavků na využití území v souladu se SZ.



- Rozsudek KS v případě zrušení části ÚP Šp. M. kde bylo zmíněno nedostatečné odůvodnění změny koncepce rozvoje nelze chápat tak, že ÚP bez jakéhokoli zdůvodnění může přebírat veškerá předchozí řešení navrhovaných, ale nevyužitých zastavitelných ploch pouze s argumentem, že jde o naplňování stanovené urbanistické koncepce (§ 53 odst. 3 písm f) stavebního zákona)
- Naproti tomu územnímu plánu nepřísluší rozhodovat o intravilánu který již byl dán (§ 43 odst. 1 stavebního zákona)

- **Zcela lichý je tak například argument, že „při vymezování zastavitelných ploch pro rozvoj obce se vychází ze základního požadavku Zastupitelstva obce v max možné míře převzít dosud nevyužité plochy z platné ÚPD obce, aby byla zajištěna kontinuita naplňování stanovené urbanistické koncepce a nevymezovat plochy další...“**
- Jediné správné vyhodnocení se zakládá na dostatečných průzkumech a rozborech území, jakož i dalších jednoznačně prokazatelných údajích, například statistických dat o demografickém vývoji v obci, závěrech z ÚAP či územních studií a dalších podkladech a zjištěních
- Nezbytnost tohoto přístupu dokládají též příslušné judikáty soudů