

Zadavatel:

Město Humpolec

Horní náměstí 300

396 22 Humpolec

V Brně dne 11. 8. 2026

**Možnosti dalšího postupu s pořizováním nového Územního
plánu Humpolec**

1

Zpracovatel:

David Zahumenský, advokátní kancelář, s.r.o.

se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno

IČO: 08801568, DIČ CZ08801568

Zpracovali:

- a) Mgr. David Zahumenský, advokát
- b) Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D., právnička s osvědčením odborné způsobilosti pro územní plánování

Obsah

I.	ZADÁNÍ	2
II.	Rizika a výhody ukončení a pokračování v pořizování Nového ÚP	3
II.1.	Ukončení pořizování	3
a)	Nutnost ukončit stavební uzávěru	3
b)	Nejisté legislativní prostředí	4
c)	Zdržení procesu	4
d)	Obnovení možnost podat připomínky pro všechny	5
e)	Usnesení o ukončení procesu se nedá zvrátit	5
II.2.	Pokračování v pořizování s úpravou zadání	5
II.3.	Pokračování v procesu bez úpravy zadání	7
II. 4	Ukončení pořizování Nového ÚP a pokračování v pořizování změn platného Územního plánu Humpolec	8
Příloha:	Judikatura k možnosti se odchýlit v návrhu územního plánu od zadání	9

I. ZADÁNÍ

1. Město Humpolec (dále jen „Město“) se na naši advokátní kancelář obrátil s žádostí o zhodnocení situace po prvním veřejném projednání návrhu nového Územního plánu Humpolec (dále jen „Nový ÚP“). Město totiž zvažuje, zda pokračovat v procesu pořizování nebo zda proces aktuálně ukončit a rozhodnout o pořízení územního plánu znovu s tím, že by bylo přepracováno zadání.

2. Toto zhodnocení je limitováno tím, že neznáme připomínky k návrhu Nového ÚP a také tím, že nevíme, jak by Město chtělo na připomínky reagovat. **Od toho se totiž odvíjí odpověď na to, zda je či není nutné zpracovat nový návrh zadání územního plánu.** Na základě toho nemůžeme doporučit, zda má Město v procesu pokračovat nebo jej ukončit a začít znovu.

3. **Jednoznačně Městu doporučujeme nyní vyhodnotit ve spolupráci s pořizovatelem připomínky a určit, které připomínky by měly být zohledněny a u kterých připomínek naopak Město trvá na původním směřování regulace. Teprve na základě řádného zhodnocení lze vybrat další postup.**

4. Pokud jde o usnesení, které může zastupitelstvo Města přijmout nyní, pak by se toto mělo týkat pouze toho, že vše bude řádně zhodnoceno a pokud to bude možné, připomínky budou zohledněny. Nedoporučujeme, aby usnesení obsahovalo jakákoliv striktní prohlášení nebo aby se zastupitelstvo bez podrobného zhodnocení situace rozhodlo pro ukončení procesu pořizování, neboť by se mohlo snadno jednat o krok, kterého by Město po zhodnocení situace, litovalo, ale už by jej nešlo vrátit.

5. Připomínáme, že není povinností samosprávy vyhovět připomínkám, je třeba jen Nový ÚP dostatečně odůvodnit. To současně neznamená, že by se Město nemohlo odchýlit od svého původního záměru vyjádřeného v zadání Nového ÚP a regulaci upravit, pokud to odpovídá zájmům Města a veřejným zájmům (nikoliv pouze soukromým zájmům).

II. Rizika a výhody ukončení a pokračování v pořizování Nového ÚP

II.1. Ukončení pořizování

9. Pro ukončení pořizování Nového ÚP prakticky nic nehovoří. S tímto radikálním krokem je totiž spojeno několik rizik, a to:

a) Nutnost ukončit stavební uzávěru

10. V naší praxi jsme se zatím nesetkali se situací, kdy by obec měla vydanou stavební uzávěru navázanou na pořizovanou územně plánovací dokumentaci a rozhodla se pořizování této ÚPD ukončit. Domníváme se, že v takovém případě by bylo nutné územní o stavební uzávěře zrušit.

11. Podle § 123 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) platí, že územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití **podle připravované územně plánovací dokumentace**, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.

12. Z toho plyne, že stavební uzávěra nemůže existovat sama o sobě. Pokud tedy bude ukončeno pořizování, měla by být zrušena i stavební uzávěra. Nedomníváme se, že je možné stavební uzávěru nechat v účinnosti a následně ji „převést“ na další územní plán, o jehož pořízení by bylo po ukončení pořizování Nového ÚP rozhodnuto.

13. Stavební uzávěra by se zrušila vydáním nového opatření obecné povahy, což potvrzuje i důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu, kde se píše: „Územní opatření o stavební uzávěře lze i zrušit a to vydáním změny opatření obecné povahy, která ukončí jeho platnost. Ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře je příslušný pouze ten orgán, který jej vydal.“

14. Nová stavební uzávěra navázaná na nový územní plán by sice byla možná, ale bude se obtížněji vysvětlovat, proč vůbec celá situace nastala a proč Město potřebuje další

stavební uzávěru, když bez objektivního důvodu ukončilo pořizování Nového ÚP a zrušilo předchozí stavební uzávěru. Navíc, pokud by byla vydána nová stavební uzávěra, může být zkrácena doba jejího trvání. Ta je ze zákona maximálně šestiletá, ale soudy by totiž mohly dospět k závěru, že se doba trvání předchozí a nové stavební uzávěry sčítá a je maximálně 6 let. Současně novela stavebního zákona, která je aktuálně v Senátu, zkracuje stávající šestiletou lhůtu na pouhé 4 roky.

b) Nejisté legislativní prostředí

15. Pokud by došlo k ukončení procesu a jeho opětovnému zahájení, s největší pravděpodobností by už proces pořizování spadnul do režimu „velké novely“ stavebního zákona. Přechodné ustanovení novely totiž zní: *„Činnosti při pořizování nástrojů územního plánování provedené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Ustanovení § 72 odst. 3 věty druhé, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije i pro územně plánovací dokumentace a jejich změny vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oznámeno společné jednání, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny, projednávání návrhu se dokončí a územně plánovací dokumentace se schválí a vydá podle dosavadních právních předpisů. V ostatních případech zajistí pořizovatel úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s tímto zákonem.“*

16. To, že by proces pořizování probíhal podle stavebního zákona po velké novele samo o osobě nemá negativní vliv, ale může docházet k řadě problémů kvůli opravdu výrazným změnám v regulaci. Pravděpodobně bude legislativní prostředí po určité období nejasné a v procesu pořizování tak snadno mohou vzniknout i vážné chyby. Jinými slovy platí, že obce, které budou mezi prvními, kdo bude novou právní úpravu testovat, budou také těmi, na kterých bude vznikat a vyvíjet se judikatura. To s sebou vždy nese zvýšené riziko zrušení částí územního plánu (zrušení celého územního plánu je velmi výjimečný stav) kvůli zbytečným procesním chybám, které se ve stávajícím legislativním prostředí nestanou.

17. Zatím je také nejasné, jak vůbec budou fungovat dotčené orgány a řešení rozporů. I to může být zdrojem procesních chyb, ale i věcně rozdílných řešení, vyvolaných jinými požadavky dotčených orgánů.

c) Zdržení procesu

18. Pokud se Město vrátí na úplný počátek procesu, tedy zastaví dosavadní pořizování a znovu rozhodne o pořízení územního plánu, dojde ke zdržení celého procesu. V tomto kontextu je nezbytné podotknout, že takové rozhodnutí jde k tíži těm vlastníkům v území, kteří připomínky k návrhu ÚP nepodali, tedy s návrhem souhlasí. Tito vlastníci se mohou cítit být takovým zdržením celého procesu poškozeni, ale nedomníváme se, že by to mělo kupř. vést k soudním sporům, Město totiž nemá povinnost pořídit nový územní plán nebo jej pořídit v určitém čase.

d) Obnovení možnost podat připomínky pro všechny

19. V situaci, kdy Město bude pořizovat územní plán od úplného počátku, obnoví se možnost podat připomínky pro všechny subjekty. Podle stavebního zákona platí, že pokud by došlo jen k opakování veřejného projednání návrhu, nemohou ti, kdo nepodali připomínky k prvnímu veřejnému projednání, připomínkovat tu regulaci, která se nemění. Pokud by ale Město chtělo tuto možnost lidem dát a umožnit jim, aby se nad rámec stavebního zákona mohli vyjádřit v opakovaném veřejném projednání, je to podle nás možné. Udělalo to tak kupř. město Brno při projednávání svého nového územního plánu a při žádném s řady soudních sporů k tomu soudy vůbec nic neřekly a nijak se nad tím nepozastavily. Jenom z tohoto důvodu tedy není nutné proces ukončovat a znovu rozhodovat o pořízení územního plánu.

20. Město Brno takto postupovalo jak u návrhu pro opakované veřejné projednání v roce 2021, kdy pořizovatel s ohledem na rozsah úprav vyhodnotil jako transparentnější a procesně efektivnější způsob dalšího postupu pořízení projednat upravený návrh pro opakované veřejné projednání v celém rozsahu dokumentace, tj. nikoli jen v rozsahu provedených podstatných úprav.

21. Pořizovatel ve smyslu výše uvedeného avizoval ve vyvěšené veřejné vyhlášce, že vzhledem k tomu, že je rozsah podstatných úprav návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání natolik široký, budou veškerá řádně a včas uplatněná podání vyhodnocena stejným způsobem jako po veřejných projednáních v roce 2020, tzn. Žádné nebylo zamítnuto kvůli formálnímu důvodu, že by se vztahovalo mimo projednávaný rozsah podstatných úprav. Pořizovatel tento postup předem avizoval s ohledem na zajištění maximální transparentnosti a vstřícnosti pořizovacího procesu.

22. V zásadě obdobně bylo postupováno v případě veřejného projednání návrhu v roce 2024 poté, co v roce 2022 zastupitelstvo neschválilo předložený návrh pro vydání a vrátilo jej se svými pokyny k úpravě a novému projednání.

e) Usnesení o ukončení procesu se nedá zvrátit

23. Jestliže zastupitelé proces pořizování ukončí, je tento proces prostě doopravdy zastaven. Zastupitelé sami nesmí svoje usnesení revokovat a tím obnovovat proces. Jediná možnost je rozhodnout o pořízení nového územního plánu tak, jak to předpokládá stavební zákon. Proto je potřeba toto rozhodnutí skutečně dobře uvážit.

II.2. Pokračování v pořizování s úpravou zadání

24. Je pravdou, že stavební zákon nezná způsob, jakým by se měl proces po veřejném projednání vrátit do fáze zadání. Přesto je podle našeho názoru pravděpodobné, že soudy nebudou chápat jako nezákonnost situaci, kdy by se po prvním veřejném projednání zastupitelé rozhodli upravit nebo doplnit zadání.

25. Domníváme se ale, že by se s tímto novým návrhem zadání mělo zacházet stejně

jako s původním návrhem zadání, tedy by zejména bylo nutné zveřejnit upravený návrh zadání a projednat jej s dotčenými orgány a veřejností a rovněž získat stanovisko krajského úřadu z hlediska nutnosti vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a soustavu lokalit NATURA 2000. Následně by opět muselo návrh schválit zastupitelstvo (§ 88-90 stavebního zákona).

26. Situace tedy bude dost podobná tomu, když by se proces ukončil a územní plán by se začal pořizovat od začátku s jedinou výjimkou, a tou je uchování stavební uzávěry. Nicméně při prodloužení celého procesu je třeba myslet na to, že stavební uzávěra může trvat maximálně 6 let (zkrácení maximální doby trvání stavební uzávěry na 4 roky, jak je navrhováno v novele stavebního zákona, by pro stavební uzávěru Humpolce nemělo platit).

27. K úpravě zadání by mělo dojít tehdy, pokud by se měl návrh opravdu výrazně od stávajícího zadání odchýlit. To plyne z judikatury.

28. Soudy běžně říkají: „Soud konstatuje, že navrhovatelky mají pravdu v tom, že zadání napadeného územního plánu, schválené dne 6. 10. 2014, počítalo se zachováním stávající zastavitelnosti v předmětné lokalitě... Podle soudu nelze ze stavebního zákona dovodit příkaz, aby návrh územního plánu, tím méně finální schválená podoba územního plánu byly identické s obsahem schváleného zadání. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický a zadání územního plánu je pouze východiskem celého procesu, který nemusí obsahově plně korespondovat se schválenou podobou územního plánu. Stavební zákon obsahuje celou řadu procesních nástrojů, které směřují k proměňování obsahu v čase tak, jak proces pořizování územního plánu prochází jednotlivými fázemi. Stavební zákon současně ani nepřikazuje, aby se v případě odchýlení se v průběhu tohoto procesu opakoval postup dle § 47 odst. 2 stavebního zákona... V nyní posuzované věci je nadto čitelné, že ze strany pořizovatele územního plánu nešlo o ignoraci vůle zastupitelstva vyjádřenou v zadání, ale o reakci na výhrady dotčených orgánů vůči celkovému rozsahu vymezených zastavitelných ploch, které obec akceptovala. Je třeba zdůraznit, že zastupitelstvo odpůrkyně hraje ze zákona klíčovou roli při schvalování územního plánu a pokud by s finální podobou návrhu nesouhlasilo... mohlo postupovat podle § 54 odst. 3 stavebního zákona a předložený návrh vrátit pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej rovnou zamítnout.“ (KS Praha, čj. 51 A 46/2023- 86)

29. Určité odchylky od zadání jsou normální a nepředstavují žádnou nezákonnost. Někdy by ale o problém jít mohlo (zejména kdyby odchylka od zadání měla vliv na posouzení SEA). To je ale možné posoudit až na základě znalosti připomínek podaných k návrhu Nového ÚP během veřejného projednání a se znalostí toho, jak by Město chtělo na tyto připomínky zareagovat (vyhovět jim nebo ne). Bez těchto informací není možné vyhodnotit, zda je nebo není nutné upravovat zadání nebo zda postačí jen podstatná úprava návrhu Nového ÚP, která se opakovaně projedná.

II.3. Pokračování v procesu bez úpravy zadání

30. Poslední možností je pokračování v procesu pořizování Nového ÚP, kdy jen dojde k podstatné úpravě návrhu Nového ÚP. Jedná se o nejběžnější postup. Většina samospráv po veřejném projednání v návrhu upraví to, čemu je možné vyhovět a co je ještě souladné s vizí obce, jejími zájmy a veřejnými zájmy. Zbytku připomínek se nevyhoví a toto nevyhovění musí být řádně zdůvodněno. Tato situace je standardní a dobře zdůvodněná regulace má velmi vysokou šanci obstát u soudu.

31. Tato varianta následného postupu zajistí zachování stavební uzávěry a zachování použití stávající právní úpravy bez ohledu na znění velké novely stavebního zákona.

32. Tato možnost je přípustná, pokud by se nový návrh Nového ÚP nějak zásadně neodchyloval od zadání. Jak jsme uvedli, toto je možné posoudit tehdy, když bychom znali znění připomínek (nebo alespoň podstatných připomínek, které Město považuje za problematické) a názor Města na tyto připomínky, tj. zda jim chce nebo nechce vyhovět.

33. Výhodou tohoto postupu je, že tu „nejhorší“ část už má Město za sebou, první veřejné projednání se již nebude opakovat. Ti, kdo neuplatnili připomínky, je již nebudou moci uplatnit, pokud se v dalších fázích pořizování regulace nezmění. Tito tzv. pasivní vlastníci ani nebudou moci jít k soudu (§ 307 odst. 2 stavebního zákona). Město ale může umožnit všem subjektům, aby se nad rámec stavebního zákona v rámci opakovaného veřejného projednání vyjádřily (vizte výše).

34. Při řešení otázky, pro jaký postup se rozhodnout, je třeba vzít v úvahu, že lidé nebudou nikdy spokojeni, i malé zásahy do vlastnictví, které jsou prostě běžným projevem územního plánování, se mnohdy setkávají s velkou nelibostí a typické je vyhrožování soudem nebo náhradami. Většinou ale na nic z toho nedojde (jen malá část těch, kdo podali připomínku, jde i soudu), navíc dobře odůvodněné územní plány soudy nemají tendenci rušit. Zde vycházíme z naší dlouholeté zkušenosti, kdy jsme zastupovali u soudů jak samosprávy, tak vlastníky. S vlastnickými návrhy se nám také podařilo uspět, ale jen tehdy, pokud bylo odůvodnění územního plánu natolik chatrné, že se obec skutečně neměla o co opřít. Typicky se dopustila naprosté svévole – tedy kupř. rušila zastavitelnost, aniž by pro to existoval racionální důvod jako je ochrana přírody (včetně změn klimatu), ochrana zemědělského půdního fondu nebo nedostačující kapacity veřejné infrastruktury. Podobným případem je rušení zastavitelnosti pro jedny vlastníky a současné vymezení zastavitelnosti pro jiné, kdy pro to opět neexistují důvody. Soudy také typicky ruší územní plány kvůli nějaké zjevné diskriminaci, kdy jsou navzájem podobné pozemky regulovány odlišně. S kvalitním odůvodněním založeným na objektivních argumentech se tomu dá velmi dobře předcházet.

35. Jinými slovy platí, že soudy jsou velmi zdrženlivé a odmítají zasahovat do práva na samosprávu, pokud vidí, že si obec dala s územním plánem práci a promyslela jej pečlivě. Velmi důležité je uplatněným připomínkám věnovat péči a vysvětlit vlastníkům, proč regulace, kterou si přejí, není možná z důvodu ochrany veřejných zájmů, nebo proč dochází k omezení vlastnického práva, což je, jak říkají soudy, samotná podstata

územního plánování (ono omezování vlastnického práva). Bez jistého omezení vlastnických práv není možné územní plán připravit, ale když je toto omezení přiměřené a odůvodněné, u soudu ob stojí.

II. 4 Ukončení pořizování Nového ÚP a pokračování v pořizování změn platného Územního plánu Humpolec

36. Město ještě uvažuje o ukončení pořizování Nového ÚP s tím, že by se nadále pořizovaly jen změny platného Územního plánu Humpolec (dále jen „Platný ÚP“).

37. Pokud jde o stavební uzávěru, platí pro ni v takové situaci totéž, co pro ukončení pořizování Nového ÚP a opětovné rozhodnutí o pořízení nového územního plánu. Pokud by město chtělo novou stavební uzávěru, muselo by být nejdříve rozhodnuto o pořízení změny Platného ÚP, která by se měla týkat území dotčeného stavební uzávěrou.

38. Pokud jde o legislativní prostředí, bude platit, že i u změn se bude postupovat podle nové právní úpravy, pokud nabude účinnosti řešená velká novela stavebního zákona. Proto platí i zde to, co bylo řečeno u ukončení pořizování Nového ÚP a zahájení nového procesu. Nové právní úpravě bude třeba přizpůsobit i Platný ÚP (to bude náročnější zejm. U první vlny změn). Platí, že čím starší je územní plán, tím hůře se přizpůsobuje novému legislativnímu prostředí.

39. Ke každé nově zahájené změně se budou moct vyjadřovat všechny dotčené subjekty. S tím jsou spojeny zvýšené nároky na odůvodňování připomínek vlastníků, kteří se budou cítit diskriminováni vůči těm, kterým se regulace skrze změnu upravila v jejich prospěch. Současně samozřejmě řada obcí a měst pořizuje opakovaně změny územních plánů, jde o standardní proces. Je potřeba počítat s tím, že zastupitelstvo bude muset řešit podněty na změny Platného ÚP, ale ty by samozřejmě vlastníci mohli podávat i k Novému ÚP.

40. Obecně platí, že se změnami územních plánů obtížně mění koncepce územního plánu. Starší územní plány přitom často výraznější změnu koncepce vyžadují. Stejně tak se změnami kupř. hůře ruší zastavitelnost, protože právě nedochází ke koncepčním změnám jako u nového územního plánu. Koncepční změny jsou jedním z důvodů pro větší změny v regulaci. To ale neznamená, že by nebylo možné skrze změny podstatněji upravovat regulaci, bude to ale vyžadovat precizní odůvodnění.

41. S tím souvisí to, že změny mohou někdy být problematické, protože se skrze ně obtížně provádí složitější úpravy územního plánu – může dojít k chybám v regulaci, k diskriminaci a podobně.

Mgr. David Zahumenský, advokát

Příloha: Judikatura k možnosti se odchýlit v návrhu územního plánu od zadání

1. „Nejvyšší správní soud k této námitce navrhovatelů uvádí, že proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický. Zadání změny územního plánu je pouze východiskem celého procesu, avšak stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválená změna územního plánu) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. Stavební zákon nepřikazuje, aby v případě změny obsahu zadání oproti jeho návrhu byl opakován postup dle § 47 odst. 2 stavebního zákona. Nelze zde hledat paralelu s opakováním veřejného projednání návrhu změny územního plánu, neboť § 53 odst. 2 stavebního zákona obsahuje výslovnou úpravu opakování veřejného projednání návrhu. Ostatně veřejné projednání návrhu změny územního plánu je poslední fází celého procesu, kdy se ještě může veřejnost vyjádřit k jeho obsahu. Návrh zadání změny územního plánu je naproti tomu ranou fází tohoto procesu, kdy ještě nemůže dojít ke zkrácení práva veřejnosti vyjádřit se k obsahu změny územního plánu.

Stavební zákon v § 50 odst. 1 požaduje, aby návrh změny územního plánu byl zpracován na základě schváleného zadání změny územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu (to v případě, že by byl pořizován koncept). Použité spojení „na základě“ nelze vnímat jako příkaz, aby návrh změny územního plánu byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž jako pokyn, aby návrh vycházel ze schváleného zadání. Stavební zákon obsahuje celou řadu procesních nástrojů, které směřují k proměňování obsahu v času tak, jak proces pořizování změny územního plánu prochází jednotlivými fázemi. Z těchto nástrojů lze namátkově uvést stanoviska dotčených orgánů, jejichž podmínky jsou pro pořizovatele změny územního plánu závazné, stanovisko k vlivům na udržitelný rozvoj území, připomínky a námítky uplatněné veřejností. Zákon dále předvídá, že v důsledku veřejného projednání návrhu změny územního plánu může dojít k jeho změně a pro ten případ vyžaduje uspořádat nové veřejné projednání (§ 53 odst. 2). Mezi výrazné hybatele celého procesu patří z hlediska obsahového i zpracování konceptu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (§ 48 a 49 stavebního zákona).“ (NSS, 1 Ao 5/2010 – 169)

9

2. „Obecně platí, že pořizování územního či regulačního plánu představuje dynamický proces, v jehož průběhu může připravovaný dokument doznat změn (srov. např. rozsudky NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, nebo Krajského soudu v Praze ze dne 27. 7. 2020, č. j. 54 A 116/2018-89, a ze dne 18. 2. 2025, č. j. 37 A 79/2024-143). Oproti zadání tak může být jeho konečná podoba (zásadně) odlišná. V rozsudku č. j. 54 A 116/2018-89 zdejší soud shrnul, že schválené zadání je podle § 65 odst. 1 stavebního zákona pouze jedním z podkladů, na základě kterých samotný regulační plán vzniká. Zadání představuje ve své podstatě přání obce, co a jakým způsobem by měl regulační plán regulovat. Toto přání však v průběhu předepsaného procesu pořizování regulačního plánu z povahy věci doznává jistých změn, neboť při společném jednání ke zpracovanému návrhu znovu uplatňují stanoviska dotčené orgány a posléze v rámci veřejného projednání jsou ještě vznášeny námítky a připomínky dotčenou veřejností, které též mohou vést k

ústupkům a změnám v koncepci zamýšlené odpůrkyní.

Tyto závěry však nejsou v projednávané věci aplikovatelné, neboť napadené OOP nevychází ze samostatného zadání, ale navazuje a provádí úpravu obsaženou v územním plánu. V tom přitom spočívá zásadní rozdíl. Jinak je totiž třeba posuzovat situaci, pokud samotné zadání regulačního plánu v sobě již obsahuje zcela konkrétní požadavek na podobu budoucího řešení v regulačním plánu, tj. pokud stanoví nikoliv to, jaké otázky mají být v podrobnější územně plánovací dokumentaci prověřeny a upraveny a pomoci jakých nástrojů, ale přímo stanoví, jaký konkrétní požadavek musí být v regulačním plánu splněn (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 4. 5. 2020, č. j. 51 A 18/2020-99).

Zdejší soud v naposled citovaném rozsudku dále uvedl, že v situaci, „kdy je již podoba budoucího řešení předurčena zadáním, by nebylo v návrhu na zrušení regulačního plánu možné úspěšně brojit proti takovému řešení, neboť od něj by se již regulační plán nemohl odchýlit z důvodu vázanosti územním plánem. Takový mantinel pak skutečně je nutné podrobit hodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování již při přijímání územního plánu obsahujícího takovou podmínku.“ Odpůrkyně tak byla povinna převzít do napadeného OOP záměr přeložky (její umístění a směřování) obsažený v územním plánu (srov. přiměřeně rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012, č. j. 1 Ao 7/2011-526, č. 2698/2012 Sb. NSS). Odpůrkyně se proto nemohla od zadání podstatně (tj. v rozsahu požadovaném navrhovatelem) odchýlit a nemohla zvolit jiné řešení. Porovnání výkresů územního plánu a napadeného OOP ukazuje, že odpůrkyně „směrové vedení“ K. v napadeném OOP oproti územnímu plánu změnila pouze nepatrně (územní plán ji předpokládá blíže k hasičárně). Podle soudu se tak však stalo v rozsahu odpovídající míře podrobnosti územního plánu na straně jedné a napadeného OOP jakožto regulačního plánu na straně druhé. Ostatně proti této konkretizaci námitky navrhovatele ani nemíří.“ (KS Praha, 54 A 40/2025- 84)

3. „Vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatnou úpravu návrhu, bylo na místě aplikovat citované ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona, což se také stalo. Upravený návrh územního plánu byl opakovaně veřejně projednán dne 30. 9. 2010, a všechny dotčené subjekty tak měly možnost se k upravenému návrhu vyjádřit. Této možnosti navrhovatelé využili a podali proti návrhu námitku ze dne 30. 9. 2010, o které zastupitelstvo při schvalování územního plánu rozhodlo, že není důvodná. Není pochyb o tom, že podmínka pořízení regulačního plánu nemohla být součástí zadání územního plánu, neboť zadání počítalo s tím, že předmětné pozemky, kterých se tato nově stanovená podmínka týká, budou zařazeny do nezastavitelného území. Za této situace by pořízení regulačního plánu postrádalo smysl, neboť regulační plán slouží zejména k určení podrobných podmínek pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, jež v nezastavitelném území nepřichází v úvahu. Teprve v důsledku opětovného zařazení pozemků navrhovatelů a dalších do zastavitelného území vznikla potřeba regulovat výstavbu na těchto pozemcích, která vyústila v požadavek na pořízení regulačního plánu a stanovení tomu odpovídající podmínky pro rozhodování o změnách v území. Pořizování územního plánu tedy představuje dynamický proces, v jehož průběhu může připravovaný dokument doznat změn. Jsou-li dodrženy zákonem stanovené postupy, které byly

popsány výše, nelze považovat za pochybení, pokud návrh územního plánu zahrnuje podmínku, jež nebyla obsažena v jeho zadání.“ (NSS, 4 Ao 7/2011 - 75)

4. „Mezi stranami není sporné, že ačkoliv zadání předpokládalo zachování stávajících rozvojových lokalit, ve finální verzi územního plánu došlo k jejich redukci. Dotčené pozemky nicméně byly již v prvotním návrhu ke společnému jednání z prosince 2016 vedeny jako plochy XG, tedy nezastavitelné... Ze stavebního zákona nelze dovodit příkaz, aby návrh územního plánu, tím méně finální schválená podoba územního plánu byly identické s obsahem schváleného zadání. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický a zadání územního plánu je pouze východiskem celého procesu, který nemusí obsahově plně korespondovat se schválenou podobou územního plánu. Stavební zákon obsahuje celou řadu procesních nástrojů, které směřují k proměňování obsahu v čase tak, jak proces pořizování územního plánu prochází jednotlivými fázemi. Stavební zákon současně ani nepřikazuje, aby se v případě odchýlení se v průběhu tohoto procesu opakoval postup dle § 47 odst. 2 stavebního zákona (viz např. rozsudky NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, ze dne 11. 10. 2022, č. j. 10 As 129/2020-50, bod 23). V nyní posuzované věci je nadto patrné, že vůli zastupitelstva vyjádřenou v zadání nebylo možné pro výše podrobně popsané výhrady dotčených orgánů vůči celkovému rozsahu vymezených zastavitelných ploch prosadit. Tento postoj pořizovatel patrně předpokládal a již v prvních fázích navrhování připravil řešení, které odpůrkyně později akceptovala. Je třeba zdůraznit, že zastupitelstvo odpůrkyně hraje ze zákona klíčovou roli při schvalování územního plánu a pokud by s finální podobou návrhu nesouhlasilo (např. proto, že by nesouhlasilo s odchýlením se od zadání), mohlo postupovat podle § 54 odst. 3 stavebního zákona a předložený návrh vrátit pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej rovnou zamítnout. Tyto návrhové body vůči procesu přijetí napadeného územního plánu jsou proto nedůvodné.“ (KSPH, 37 A 30/2023)

5. „V replice navrhovatelka nově namítala, že napadený územní plán je v rozporu s jeho zadáním, protože podle zadání napadeného územního plánu mělo dojít jen ke zpřesnění koridoru dopravy vymezeného v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, nikoliv k jeho rozšíření. V zadání byl též stanoven požadavek, aby odůvodnění územního plánu obsahovalo vyhodnocení splnění požadavků zadání. Odpůrkyně se pak též neměla vypořádat s navrhovatelčinou námitkou, že koridor byl vymezen jako veřejně prospěšná stavba. I v tomto případě jsou ovšem tyto námitky opožděné, přičemž se nejedná o přípustné rozvíjejí již uplatněného návrhového bodu (viz bod 54 tohoto rozsudku). Navíc i pokud by tyto námitky nebyly opožděné, byly by nedůvodné: Zaprvé, stejně jako v bodě 90 tohoto rozsudku, soud připomíná, že pořizování územního plánu představuje dynamický proces, v jehož průběhu může připravovaný dokument doznat změn. Územní plán tedy není nezákonný jen z toho důvodu, že neodpovídá jeho zadání. Oproti zadání se jeho konečná podoba musí mít možnost měnit, jinak by ostatně byly zbytečné takřka všechny úkony při jeho pořizování, protože by se nepřipouštěla žádná změna.“ (KSPH, 37 A 17/2024 – 63)

6. „Pořizovatel v textu změny Z 1000/00 vydané napadeným opatřením obecné povahy při shrnutí postupu pořízení změny na str. 49 uvádí, že „vzhledem k charakteru změny Z 1000/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy, neměním celkovou urbanistickou koncepci, nebylo ve zjišťovacím řízení dle zákona č. 100/2001 Sb. uloženo provést vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí“. Tento závěr vyslovil odbor životního prostředí Magistrátu jako dotčený orgán státní správy dle § 22 písm. b) zák. č. 100/2001 Sb. ve stanovisku k návrhu zadání změny Z 1000/00 ze dne 17. 3. 2005. Jak je však výše uvedeno, dotčený orgán při stěžejním posouzení, zda jde o koncepci, u které se bude provádět zjišťovací řízení, neboť by mohla závažně ovlivnit životní prostředí v dotčeném území či nikoliv, vychází z obsahu zadání předloženého územního plánu, jinak řečeno stanovisko dotčeného orgánu je vydáváno k zadání územně plánovací dokumentace. Jestliže tedy v dané věci bylo zadání změny územního plánu formulováno výše citovaným způsobem, což neodpovídalo skutečnému obsahu prováděných změn územního plánu, pak se tedy uvedené stanovisko dotčeného orgánu vztahuje k deklarovaným, avšak nikoli skutečně prováděným změnám územního plánu, naopak vliv ve skutečnosti prováděných změn územního plánu dotčeným orgánem posouzen nebyl. Nebylo tedy nejméně posouzeno, jaký vliv na životní prostředí mohou mít změny v uspořádání některých mimoúrovňových křižovatek a přivaděče Rybářka stavby silničního okruhu Ruzyně - Březiněves, přičemž vzhledem k již konstatované celkové nepřehlednosti vymezení obsahu změny územního plánu nelze zcela spolehlivě uvést, jaké další případné změny jsou jejím předmětem. V žádném případě pak nebylo v rámci stanoviska dotčeného orgánu ze dne 17. 3. 2005 provedeno posouzení změny Z 939/05 zahrnující novou letovou dráhu, neboť tato změna byla do Z 1000/00 včleněna až v září 2006.“ (NSS, 9 Ao 2/2008-62)