

22. 8. 2023

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Podmínka výslovného vyloučení staveb v nezastavěném území obce

Stavební zákon[1] stanoví, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat vyjmenované stavby jen tehdy, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Jak ale postupovat v situaci, kdy územně plánovací dokumentace stavbu nevylučuje výslovně, ale nepřímou? A jak tomu bude po účinnosti nového stavebního zákona?

Podmínka výslovného vyloučení

Zákon už dále neupřesňuje, jakým způsobem je třeba stavby v nezastavěném území vyloučit, aby byla podmínka výslovného vyloučení splněna.

Problémy nečiní, pokud bude konkrétní stavba uvedena jako nepřípustné využití dané plochy v územně plánovací dokumentaci, nejčastěji tedy v územním plánu. V takovém případě je podmínka výslovného vyloučení bez pochyb splněna. Jedinou šancí, jak dosáhnout povolení výslovně vyloučené stavby, zůstává namítat, že na vyloučení výstavby není dán veřejný zájem.

Situace je však komplikovanější, pokud územně plánovací dokumentace stavbu nevylučuje výslovně, ale pouze nepřímou. Je nutné trvat na doslovném znění zákona, nebo podmínku není nutné posuzovat tak přísně? Na řešení této otázky se neshodují ani soudy.

Dle krajského soudu není jmenovitý výčet třeba...

Dle nedávného rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích[2] požadavek výslovného vyloučení znamená pouze srozumitelné vymezení, které stavby nebudou v nezastavěném území dané obce povoleny. Jmenovité vyloučení nebo konkrétní výčet vyloučených staveb ale není třeba. Pokud tedy územní plán vymezuje určité stavby jako hlavní anebo přípustné využití území a pouze obecně uvádí, že všechny ostatní stavby jsou nepřípustné, je podmínka výslovného vyloučení dle krajského soudu splněna.

Tento postup odůvodňuje tím, že není v silách žádné obce jako pořizovatele územního plánu, aby vymezila vyloučené stavby na nezastavěném území jmenovitým výčtem. Takový požadavek pak označuje za značně přehnaný.

...dle Nejvyššího správního soudu naopak ano

Naopak dle dřívější judikatury Nejvyššího správního soudu[3] nelze dovozovat, že pokud určité stavby spadají pod hlavní nebo přípustné využití, jsou jakékoliv jiné stavební záměry bez dalšího vyloučeny. Je třeba uznat, že přístup Nejvyššího správního soudu více odpovídá znění zákona, který zcela jednoznačně stanoví, že stavba má být vyloučena výslovně.

Aby tedy byla podmínka výslovného vyloučení splněna, měla by být nežádoucí stavba skutečně konkrétně jmenovitě vyloučena v rámci vymezení nepřipustného využití. Obce jako pořizovatelé územního plánu by si proto neměly situaci zjednodušovat obecným zákazem jiných než povolených staveb.

Tento požadavek nelze považovat za přehnaný, jelikož v nezastavěném území lze umístit pouze zákonem vyjmenované stavby. Pořizovateli územně plánovací dokumentace tak zbývá pouze uvést, které stavby ze zákonem povoleného výčtu vylučuje. Nemusí výslovně vyjmenovat všechny myslitelné stavby, což by už přehnaným požadavkem rozhodně bylo.

Nový stavební zákon

Podmínka výslovného vyloučení stavby v územně plánovací dokumentaci byla převzata též do nového stavebního zákona[4]. I nadále tak bude platit, že obce budou muset výslovně uvést v územním plánu stavby, které v nezastavěném území nechtějí.

Nový stavební zákon se hlásí k názoru Nejvyššího správního soudu. Důvodová zpráva[5] uvádí, že za výslovné vyloučení nelze považovat ustanovení, že vše, co není uvedeno v hlavním nebo přípustném využití, je vyloučeno. Výslovné vyloučení musí obsahovat konkrétní výčet uvedených staveb a zařízení, jejichž povolení je v nezastavěném území nebo jeho části nepřipustné.

Doporučení na závěr

Pokud v některých situacích nebude zřejmé, zda je stavbu možné v nezastavěném území provést, dle současného[6] i nového[7] stavebního zákona je možné požádat příslušný úřad o odpověď prostřednictvím žádosti o sdělení územně plánovací informace.



Tereza Žůrková
Advokátní koncipientka

AegisLaw

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

[1] Dle § 18 odst. 5 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[2] Viz rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. 4. 2023, č.j. 63 A 12/2020-110.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2018, č.j. 4 As 234/2017-38.

[4] Dle § 122 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon.

[5] Viz důvodová zpráva k zákonu č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon.

[6] Dle § 21 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[7] Dle § 174 zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?](#)
- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)