

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2025

Nařízení vlády č. 418/2025 Sb., o dalších kontaktních místech pro bydlení a o správních obvodech kontaktních míst pro bydlení.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Nařízení vlády č. 434/2025 Sb., o stanovení některých výhradních ložisek štěrkopísku ložisky strategického významu.

Účinnost od 1. 11. 2025.

Nařízení vlády č. 435/2025 Sb., o stanovení některých výhradních ložisek stavebního kamene ložisky strategického významu.

Účinnost od 1. 11. 2025.

Nařízení vlády č. 439/2025 Sb., o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Vyhláška č. 442/2025 Sb., o vyhlášení národní přírodní rezervace Obírka-Peklo a stanovení jejích bližších ochranných podmínek.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Vyhláška č. 457/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Vyhláška č. 467/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Vyhláška č. 468/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 142/2018 Sb., o náležitostech posouzení vlivu záměru a koncepce na evropsky významné lokality a ptací oblasti a o náležitostech hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny.

Účinnost od 1. 12. 2025.

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

FRANK BOLD advokáti

Velký přehled: Novely nového stavebního zákona. Shrnujeme, co přinesly a jak ovlivní praxi.

[17. 11. 2025]

EPRAVO.CZ

ŠVADLENA, Petr – ŠVECOVÁ, Žaneta. Zákon o podpoře bydlení, aneb nové systémové řešení bytové nouze

Palčivý problém současnosti představující zásadní existenční otázku pro mnoho lidí by měl pomoci řešit nový zákon č. 175/2025 Sb., o poskytování některých opatření v podpoře bydlení neboli „zákon o podpoře bydlení“, který byl schválen v květnu tohoto roku a účinnosti nabude k 1. 1. 2026. Osob, jež se potýkají s nějakou formou problému v oblasti bydlení, ať již jde o osoby ohrožené ztrátou bydlení, osoby v energetické chudobě či osoby s nadměrnými náklady na bydlení, je v Česku dle odhadů více než 1,5 milionu, přičemž právě nový zákon o podpoře bydlení by měl mimo jiné pomoci lidem ohroženým bytovou nouzí udržet si bydlení v odpovídajících standardech, případně takové bydlení získat.

[9. 10. 2025]

KUČERKA, Miroslav – NĚMEC, Lukáš. Odpovědnost zadavatele za správnost projektové dokumentace a (ne)možnost změny závazku ze smlouvy podle § 222 odst. 6 ZZVZ

Ve světle recentní rozhodovací praxe samotná skutečnost, že projektovou dokumentaci zpracoval odborník, nezabývá zadavatele povinnosti jednat s náležitou péčí. Je proto nezbytné, aby si zadavatelé již před vyhlášením veřejné zakázky na stavební práce ověřili, že projektová dokumentace odpovídá jejich potřebám a základním požadavkům právních předpisů.

[14. 10. 2025]

KOVALČÍK, Samuel. Nový zákon o kritické infrastruktuře a jeho provázanost s novým zákonem o kybernetické bezpečnosti. Kontext a přijetí nové legislativy

Dne 19. srpna 2025 nabyl účinnosti zákon č. 266/2025 Sb., o odolnosti subjektů kritické infrastruktury a o změně souvisejících zákonů (dále jen „ZoKI“). Tento zákon vyjímá problematiku kritické infrastruktury z dosavadního krizového zákona a zavádí samostatnou právní úpravu odolnosti kritických subjektů.

[21. 10. 2025]

VÍTEK, Jindřich. **Právo stavby a jeho uplatnění v praxi**
Autor se v článku věnuje institutu právo stavby, konkrétně právním poměrům z práva stavby, vzniku a zániku práva stavby a jeho uplatněním v praxi.
[19. 11. 2025]

STAVEBNÍ PRÁVO BULLETIN

Číslo 4/2025

KUBÍK, Jiří. **Mimořádné postupy a nález podle nového stavebního zákona ve světle dosavadní judikatury**

Autor článku se věnuje rozboru stávající úpravy mimořádných postupů, kterými jsou mimořádná událost ve smyslu § 263, obnova podle § 264 a nález podle § 266 nového stavebního zákona. Smyslem textu bylo projít a aplikovat dosavadní judikaturu, jejíž závěry jsou využitelné i pro novou právní úpravu.

MAREK, Karel. **Poznámky ke smlouvě o dílo**

Článek dokumentuje úpravy, u kterých byla recipovaná dřívější obchodněprávní regulace, případy, u kterých je navržena změna právní úpravy a upozorňuje na otázky, na které je třeba orientovat smluvní ujednání.

STAŠA, Josef. **Turbulence slovenského stavebního práva**

Autor se zabývá analýzou nových stavebních předpisů z oblasti stavebního práva, konkrétně zákona č. 200/2022 Z. z., o územním plánování a zákona č. 201/2022 Z. z., o výstavbě.

PAVELKOVÁ, Martina. **Role souhlasu územně samosprávného celku v řízení o povolení sítě elektronických komunikací**

Autorka se zamýšlí nad postavením ustanovení zákona o elektronických komunikacích upravujícího souhlas územního samosprávného celku jako podmínku pro vznik služebnosti vůči procesním ustanovením stavebního zákona a dochází k závěru, že příslušná ustanovení ve vzájemné kolizi nejsou, a že mohou být aplikována současně a na sobě relativně nezávisle.

JANDA, Petr. **Skrytá revoluce správního řízení. Zamyšlení nad důsledky přímého soudního přezkumu závazných stanovisek**

Článek představuje novelu soudního řádu správního, která od 1. 1. 2026 umožňuje přímý soudní přezkum závazných stanovisek, která jsou podkladem pro správní rozhodnutí. V článku je poukázáno na zásadní otázky ohledně přípustnosti soudní žaloby proti závaznému stanovisku, vzhledem k požadavku na předchozí uplatnění řádných opravných prostředků.

KLÍMA, Adam. **Případová studie Změny č. 1 Územního plánu města Kosmonosy**

Autor podrobuje kritice nedávné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České republiky a Krajského soudu v Praze, přičemž sporné otázky zasazuje do širšího kontextu územního rozvoje. Vedle toho poukazuje na aktuální problémy s regulací bydlení ve vztahu k procesům územního plánování.

DANĚK, Martin. **Fikce povolení u staveb fotovoltaické elektrárny do 100 kW**

Autor se v článku věnuje novému institutu – fikci rozhodnutí, které je potřebné k provedení záměru stavby využívající pro výrobu elektřiny energii slunečního záření s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW – který do právního řádu přinesl zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie.

BÁNYAIOVÁ, Alena. **Konference Evropské společnosti pro stavební právo**

Informace z konference Evropské společnosti pro stavební právo (ESCL), která se uskutečnila ve dnech 26. a 27. října letošního roku v Neapoli.

MONOGRAFIE

BURSÍKOVÁ, Lenka – KORBEL, František – ČERNÝ, Pavel – LACHMANN, Martin – ROZTOČIL, Aleš – BOHADLO, David a kol. **Stavební zákon. Komentář (2 svazky)**

Komentář je určen široké odborné veřejnosti – úředníkům, soudcům, advokátům, studentům práv, architektům, projektantům, urbanistům a dalším profesionálům, kteří se ve své praxi setkávají se stavebním právem. Díky své komplexnosti a praktickému zaměření bude nepostradatelným průvodcem pro všechny, kdo potřebují důkladně porozumět novému stavebnímu zákonu a jeho aplikaci v praxi.

[C. H. Beck, Praha: 2025, 2 720 s. ISBN 978-80-7699-039-5]

SCHLESINGER, Petr. **Ústavnost územních reforem ve vybraných zemích střední Evropy**

Česká republika má nejfragmentovanější strukturu obcí ze všech členských států OECD, což má nejen negativní dopady na státní rozpočet, ale také to fakticky znemožňuje širší využití komunální úrovně pro různé činnosti, které by obce plošně vykonávaly v samostatné působnosti. Předložená studie je podrobnou analýzou zabývající se pojetím práva na samosprávu v SRN, Rakousku a Švýcarsku ve vztahu k ústavnosti územních změn ve všech sledovaných zemích s možnou využitelností pro Českou republiku.

[E-kniha. Wolters Kluwer, Praha: 2025, ISBN 978-80-286-0472-1]

*Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR*

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

STAVEBNÍ KONTROLA

Stavební kontrola je upravena v **§ 291 až § 297 zákona č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „SZ“), přičemž se subsidiárně postupuje podle **kontrolního řádu** (zákon č. 255/2012 Sb., ve znění zákona č. 183/2017 Sb., dále také jen „KŘ“). Stavební úřad v ní má nástroj ke kontrole plnění povinností vyplývajících ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a předpisů souvisejících, jakož i povinností na základě nich uložených.

Obecně se postup správních orgánů vykonávajících působnost v oblasti veřejné správy (kontrolní orgán) při kontrole právnických a fyzických osob (kontrolované osoby) řídí **kontrolním řádem** (§ 1 odst. 1 KŘ). Nestanoví-li zákon jinak, postupuje se při kontrole podle **správního řádu** (§ 28 KŘ).

Podle § 2 KŘ „Kontrolní orgán při kontrole zjišťuje, jak kontrolovaná osoba plní povinnosti, které jí vyplývají z jiných právních předpisů nebo které jí byly uloženy na základě těchto předpisů.“ (tj. přednost má úprava daná stavebním zákonem, následuje kontrolní řád a pak správní řád).

Kontrolní řád dopadá na postup stavebních úřadů při **kontrolle vnější**, tedy kontrole činnosti nepodřízených subjektů, osob stojících mimo systém veřejné správy (zejména stavebník, vlastník stavby, ale i další osoby, kterým stavební zákon ukládá povinnosti na úseku stavebního řádu).

Z ustanovení § 1 KŘ vyplývá, že kontrolní řád se vztahuje také na postup stavebních úřadů při **kontrolle vnitřní**. Rozumí se tím kontrola činnosti podřízených stavebních úřadů při výkonu státní správy. Stavební zákon upravuje kontrolu výkonu působnosti stavebních úřadů a nápravná opatření v § 298 a 299. Stavebními úřady jsou, jak je patrné z § 30 odst. 1 až 3 SZ, jak orgány státu, tak orgány územních samosprávných celků (krajské stavební úřady a obecní stavební úřady), které vykonávají státní správu jako přenesenou působnost. Vnitřní kontrola není předmětem tohoto metodického doporučení.

Metodické doporučení je zaměřeno pouze na průběh **vnější kontrolní** činnosti stavebních úřadů.

Úplný obsah metodického doporučení je k dispozici na webových stránkách MMR v sekci Metodiky > Stavební kontrola.

[MMR, 22. 10. 2025]

MOBILNÍ DOMY (aktualizováno)

Metodické doporučení MMR se zabývá problematikou mobilních domů, jejich specifikací a procesem jejich povolování a kolaudování. Metodické doporučení bylo ve vazbě na poslední novely stavebního zákona aktualizováno.

Úplné znění metodického doporučení je uvedeno na webových stránkách MMR v sekci Metodiky > Mobilní domy (aktualizováno).

[MMR, 5. 11. 2025]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

MOŽNOSTI PŘECHODNÝCH USTANOVENÍ V ÚZEMNÍCH PLÁNECH ČI REGULAČNÍCH PLÁNECH

Metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj objasňuje, zda územně plánovací dokumentace může obsahovat, podobně jako právní předpis, přechodná ustanovení stanovující její vlastní aplikační pravidla z časového hlediska, tj. pravidla pro aplikaci buď staré, nebo nové územně plánovací dokumentace či její změny. Úplné znění metodického doporučení je uvedeno na webových stránkách MMR v sekci Stanoviska a metodiky > Územní plánování > Stanoviska a metodiky k zákonu č. 283/2021 Sb., od 1. 4. 2024 > 2. Územně plánovací dokumentace a jejich změny > Možnosti přechodných ustanovení v územních plánech či regulačních plánech.

[MMR, 4. 11. 2025]

JEDNOTNÝ STANDARD ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje požadavky na jednotný standard zásad územního rozvoje.

Veškeré dokumenty jsou uvedeny na stránkách MMR v sekci Stanoviska a metodiky > Územní plánování > Stanoviska a metodiky k zákonu č. 283/2021 Sb., od 1. 4. 2024 > 8. Jednotný standard > Jednotný standard zásad územního rozvoje.

[MMR, 1. 9. 2025]

JEDNOTNÝ STANDARD ÚZEMNÍHO PLÁNU

Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje podrobné požadavky na jednotný standard územního plánu.

Veškeré dokumenty jsou uvedeny na stránkách MMR v sekci Stanoviska a metodiky > Územní plánování > Stanoviska a metodiky k zákonu č. 283/2021 Sb., od 1. 4. 2024 > 8. Jednotný standard > Jednotný standard územního plánu.

[MMR, 19. 9. 2025]

JEDNOTNÝ STANDARD REGULAČNÍHO PLÁNU

Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje požadavky na jednotný standard regulačního plánu.

Veškeré dokumenty jsou uvedeny na stránkách MMR v sekci Stanoviska a metodiky > Územní plánování > Stanoviska a metodiky k zákonu č. 283/2021 Sb., od 1. 4. 2024 > 8. Jednotný standard > Jednotný standard regulačního plánu.

[MMR, 25. 9. 2025]

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 10. 2025, č. j. 7 As 298/2024-47**

OHROŽENÍ LESA POVOLOVANOU STAVBOU

§ 14 odst. 2, § 22 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Je třeba rozlišit dvě skupiny způsobů ohrožení lesa. První z nich představují přímé účinky stavby na les v podobě fyzických zásahů do kořenového systému či porostního pláště. Druhou skupinu tvoří požadavky vlastníka pozemku, na němž je stavba umístěna a který sousedí s pozemky určenými k plnění funkcí lesa vycházející z § 22 lesního zákona. Již ve fázi povolování staveb je třeba předcházet situacím, které by v budoucnu právě s ohledem na existenci povolované stavby vyžadovaly provádět preventivní opatření podle § 22 lesního zákona na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Podmíněnost povolení stavby souhlasem orgánu státní správy lesů je preventivním nástrojem ochrany lesa a lesního hospodaření a princip prevence je namístě uplatnit v případech, kdy sice nehrozí aktuální konkrétní riziko, ovšem s ohledem na budoucí vývoj stavu lesního porostu a s ohledem na blízkost stavby lesu a její charakter mohou taková rizika pravděpodobně nastat.

Nejvyšší správní soud konstatoval, že „relevantním argumentem ve prospěch souhlasu se stavbou není skutečnost, že v okolí posuzované stavby se nachází mnoho jiných objektů (i mnohem větších) v bezprostřední blízkosti lesa, a to i sloužících k obytným účelům. (...) Je neudržitelné, aby byly povolovány stavby jen z důvodu, že obdobné stavby již v bezprostřední blízkosti lesa existují a doposud se zásadně negativně neprojevil jejich vliv na les, ani naopak.“

Na straně druhé ale Nejvyšší správní soud akceptoval závěry jiného svého rozsudku, dle něhož specifické skutkové okolnosti mohou ve svém souhrnu založit legitimní očekávání, jež je však vždy nutno vázat na individuální případ. Nejvyšší správní soud považoval za významné, zda existuje správní praxe, která by obdobné stavební záměry povolovala, případně jaké určení pozemku předpokládá příslušný územní plán.

Nezákonná správní praxe „může v konkrétní situaci (šlo-li např. o dlouhodobou a dosud nikým a nijak nezpochybovanou správní praxi nebo akty, které se zřetelně neprotiví ustanovení zákona nebo soudní judikatury a které nebyly vyvolány, vydány nebo udržovány korupcí nebo jiným trestným nebo nepoctivým jednáním úředních osob či na základě nepravdivých, nesprávných či neúplných údajů) založit na straně adresáta veřejné správy očekávání, jemuž bude zcela výjimečně, při absenci konkurujícího závažného veřejného zájmu, poskytnuta v zájmu obecné spravedlnosti a alespoň do určité míry soudní ochrana.“ Dokonce nezákonná správní praxe tedy může vyvolat legitimní očekávání, avšak pouze za výjimečných okolností, které musí správní orgány i soud náležitě popsat a vysvětlit.

Míra přiměřená místním poměrům nemusí vždy odpovídat limitům, které pro přípustnost emisí stanovují veřejnoprávní předpisy. Pouze na základě souladu s veřejnoprávními předpisy, technickými normami či podmínkami územního rozhodnutí, regulačního plánu nebo schváleného územního plánu proto nelze dovozovat, že stavební záměr nepůsobí nepřímé imise v míře nepřiměřené místním poměrům, ani že podstatně neomezuje běžné užívání jiné nemovitosti. Podle ustálené judikatury platí, že záměr musí zapadat do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím, což však neznamená podřízení se převažujícímu charakteru zástavby.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 16. 10. 2025, č. j. 10 As 181/2025-41**

**POVOLENÍ NOVÉ STAVBY
NA MÍSTĚ EXISTUJÍCÍ STAVBY**

§ 182, § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

V projednávaném případě bylo řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby (bytového domu) zahájeno v roce 2019, tedy v době účinnosti starého stavebního zákona, podle kterého realizace takového záměru nebyla podmíněna pouze rozhodnutím o umístění stavby, nýbrž předpokládala další rozhodnutí stavebního úřadu, a to o stavebním povolení. Existence stávající stavby, která má být záměrem nahrazena, tak samotnému vydání rozhodnutí o umístění stavby nebrání.

V mezidobí od podání žaloby bylo zrušeno rozhodnutí o odstranění stavby, která v současné chvíli stojí na místě, kam má být záměr umístěn. Podle stávající právní úpravy stavební úřady již k realizaci stavby nevydávají samostatné rozhodnutí o umístění a povolení stavby, ale rozhodují v řízení o povolení záměru podle § 182 a násl. stavebního zákona, které nahrazuje původní územní i stavební řízení. S ohledem na aktuální, nejasnou situaci co do poměrů v území, stavební úřad nemůže rozhodnout o zbylé části v řízení o povolení záměru, ale musí vyčkat na výsledné rozhodnutí o odstranění stavby.

Společenství vlastníků jednotek má v soudním řízení specifické postavení. Jeho procesní práva jsou úzce spojena s omezeným účelem jeho existence a účastníkem řízení se toto společenství může stát za předpokladu, že mohou být dotčeny společné části domu či spravovaný pozemek. Ochrany hmotných práv se tedy může domáhat v souvislosti s dotčením různými imisemi (stíněním, hlukem, prachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod.), zvýšenou dopravní zátěží, či vším, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků bytů, včetně kvalitních podmínek pro bydlení.

V odborné i aplikační praxi je urbanistická struktura definována jako prostorové a funkční uspořádání území, jehož ochrana je zajišťována prostřednictvím územního plánování. Urbanistická struktura je rovněž výrazem veřejného zájmu na uspořádaném využívání území. Nikomu však neplyne veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jeho majetek, byly zakonzervovány a nemohly být změněny. Naopak připuštění, že území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou případů, kdy je její konkrétní podoba třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat. V urbanistických oblastech může být nová stavba zcela přirozeným způsobem využití území.

Je nutné rozlišovat zásah do výkonu vlastnického práva od pouhého snížení komfortu vlastníků sousedních nemovitostí. Ústavněprávní ochrana přichází v úvahu teprve tehdy, vedla-li by realizace stavby k přímému omezení užívat majetek obvyklým způsobem (např. narušením statiky společných částí domu či infrastruktury potřebné k jeho užívání, nebo omezením přístupu k nemovitým věcem), popř. by omezení spočívalo v imisích (např. hluk, zhoršení kvality ovzduší, oslunění) přesahujících přiměřenou míru poměrů.

Jsou-li normy dodrženy a je-li prokázán soulad záměru s veřejným zájmem, nelze se úspěšně domáhat porušení práva na pohodu bydlení. Pro to, aby mohly být imise, které nepřekračují veřejný zájem, považovány za nepřiměřené místním poměrům, musel by pro to být dán zvláštní důvod.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 4. 11. 2025, č. j. 22 As 178/2025-53**

**POSUZOVÁNÍ ALTERNATIVNÍ VARIANTY
ŘEŠENÍ VE VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ**

§ 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že v rámci vyvlastňovacího řízení není povětšinou prostor pro posuzování, zda existují alternativní varianty řešení stavebního záměru (trasy). Ten je dán primárně v územním řízení.

Lze připustit, že uvedené závěry byly v judikatuře Nejvyššího správního soudu v některých případech modifikovány (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 10. 2020, č. j. 6 As 171/2020-66, a ze dne 24. 11. 2021, č. j. 10 As 365/2021-94). V daných věcech nicméně Nejvyšší správní soud posuzoval specifickou situaci. Nešlo totiž o to, že by žalobci (vyvlastnění) ve snaze vyhnout se vyvlastnění přišli pouze s laickým tvrzením stran alternativního vedení trasy tak, aby trasa vedla mimo jejich pozemky. Žalobci kvalifikovaně poukazovali na to, že byla zpracována variantní projektová dokumentace obsahující podrobné, realizovatelné varianty, a proto vyvlastňovací úřad mohl reálně hodnotit, proč vyvlastnitel nezvolil jinou z variant projektové dokumentace a zda zvolená varianta naplňuje principy subsidiarity a proporcionality vyvlastnění. K tomu, aby kasační soud v nynější věci mohl vůbec uvažovat o aplikaci takových závěrů na danou věc, tak bylo v první řadě nutné, aby uplatněné námitky ve vyvlastňovacím řízení byly dostatečně konkrétní a kvalifikované, resp. aby je podložil odborným podkladem (např. projektovou dokumentací). Takto však stěžovatel v projednávaném případě nepostupoval.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 11. 2025, č. j. 3 As 27/2025-37**

STAVBA PRO VÝKON PRÁVA MYSLIVOSTI

§ 79 odst. 2 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

§ 2 písm. h) zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů

Ve volném režimu podle § 79 odst. 2 písm. l) stavebního zákona lze umísťovat pouze stavby, jejichž výhradní funkcí je výkon práva myslivosti a které ze své podstaty neslouží k jiným způsobům užívání. Pokud je u takové stavby tento jiný způsob užívání (např. rekreace) dán, je třeba pro umístění této stavby splnit zákonné podmínky spojené i s tímto jiným způsobem užívání.

Výkon práva myslivosti je podmnožinou a prostředkem veřejného zájmu na ochraně životního prostředí. Z toho důvodu by výkon práva myslivosti měl rovněž směřovat k ochraně životního prostředí, nikoli s tímto zájmem a priori a významně kolidovat. Proto zákonodárce v § 79 odst. 2 písm. l) stavebního zákona relativně striktně limituje stavby, jejichž umístění lze v rámci podpory výkonu práva myslivosti na úkor ochrany životního prostředí tolerovat. S ohledem na zásadní zájem na ochraně životního prostředí však nelze dané pravidlo (potažmo v něm obsažené kritérium funkce stavby) rozšiřovat, rozměňovat a bagatelizovat interpretací, při níž postačí, že daná funkce stavby toliko převládne, případně bude tato funkce u stavby pouze přítomna. Zákonodárce vzhledem k uvedenému primárnímu účelu zvolil kritérium, které je rigorózní, a to zcela záměrně. Primární účel normy totiž vyžaduje, aby se výjimka ze zájmu na ochraně životního prostředí uplatnila právě a pouze v případě staveb, které přesně odpovídají funkci práva myslivosti. V opačném případě by uvedená norma pokrývala i další stavby, na jejichž umístění ve volném režimu buďto eventuální veřejný zájem vůbec není, anebo zčásti je, avšak nepřevládá nad zájmem na ochraně životního prostředí.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 11. 2025, č. j. 1 As 269/2024-30**

**ODKAZ ODVOLACÍHO ORGÁNU
NA REVIZNÍ ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

§ 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Stavební úřad povolil stavbu komunikace. Vlastník sousedního pozemku ve svém odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí odkazoval na rozpor záměru s § 18 stavebního zákona (tj. s cíli územního plánování), k čemuž doplnil, že alternativní řešení příjezdové komunikace spočívající ve využití pozemku parc. č. X by znamenalo řádově nižší odněti

půdy ze zemědělského půdního fondu. Dodal, že pozemky parc. č. XB a XC jsou vedle zařazení do zemědělského půdního fondu chráněny i jako evropsky významná lokalita a chráněná krajinná oblast. Odvolací orgán však v napadeném rozhodnutí pouze stroze konstatoval, že si vyžádal revizní závazná stanoviska, která byla nadřízeným orgánem potvrzena, přičemž před vydáním rozhodnutí vyzval účastníky řízení k seznámení s novými podklady rozhodnutí (s tím, že k doplněným podkladům se nikdo nevyjádřil). Jednotlivé odvolací námítky stěžovatele ani konkrétně nepopsal a k odvolání uvedl jen to, že odvolatel zpochybňoval závazná stanoviska a na základě potvrzujících závazných stanovisek nadřízených orgánů „odvolací orgán nemá důvod pochybovat o jejich věcné správnosti“.

Takové vypořádání odvolacích námitek nemůže dle názoru Nejvyššího správního soudu obstát. Minimálním požadavkem na kvalitu odůvodnění správního rozhodnutí byl odkaz na konkrétní část revizního závazného stanoviska ve vztahu ke konkrétní odvolací námitce, případně stručná rekapitulace závěru tohoto závazného stanoviska.

Účelem revizního závazného stanoviska jakožto podkladového aktu je zajistit, aby odvolací námítky, které směřují proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu, podléhaly odbornému posouzení ze strany orgánu nadřízeného dotčenému orgánu, který na rozdíl od odvolacího orgánu disponuje odpovídajícími znalostmi. Obdobně jako správní orgán prvního stupně je vázán závazným stanoviskem dotčeného orgánu, je i odvolací orgán vázán stanoviskem orgánu nadřízeného dotčenému orgánu a nemůže se od něj odchýlit. To samozřejmě nemění nic na skutečnosti, že konečné rozhodnutí o odvolání náleží odvolacímu orgánu a přezkumné stanovisko orgánu nadřízeného dotčenému orgánu je pouze podkladem pro vydání rozhodnutí o odvolání. Za řádné vypořádání odvolacích námitek lze považovat reprodukci jejich vypořádání, které je obsaženo v potvrzujícím závazném stanovisku. Je však nadbytečné, aby žalovaný zaujímal vlastní stanovisko k takto reprodukovánému posouzení odvolacích námitek směřujících proti obsahu závazného stanoviska. Tím není nijak dotčen požadavek na to, aby potvrzující závazné stanovisko na odvolací námítky směřující proti obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu přiměřeným způsobem reagovalo, a samo tak dostalo požadavkům na přezkoumatelnost. Zákonost závazného stanoviska přezkoumávají v plné míře správní soudy v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu na něm založeném. Není dostačující, pokud lze reakci nalézt pouze v podkladu, jakým zde je potvrzující závazné stanovisko, které žalovaný obecně zmínil bez vazby na konkrétní odvolací námítky. Shora uvedené požadavky nepředstavují formální (formalistický) důvod pro rušení rozhodnutí správních orgánů, nýbrž mají zcela zásadní význam pro naplnění smyslu odůvodnění správních rozhodnutí, jak byl popsán výše. Byť je třeba respektovat význam potvrzujícího závazného stanoviska jakožto klíčového podkladu pro rozhodnutí správního orgánu, ten nemůže rezignovat na svoji povinnost řádně své rozhodnutí odůvodnit a reagovat na odvolací námítky, byť třeba jen odkazem či reprodukcí závěrů stanoviska. Nemůže být úkolem účastníka řízení či soudu v přezkumném řízení, aby za správní orgán domýš-

lel, jaká část jakého podkladu představuje reakci na uplatněné odvolací námitky.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 11. 2025, č. j. 8 As 264/2024-65**

**ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ O ŽÁDOSTI
O DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY
BEZ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE**

*§ 110 odst. 4, § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 37 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad není ani v řízení o dodatečném povolení stavby povinen před zastavením řízení podle § 110 odst. 4 stavebního zákona vyzývat žadatele k předložení chybějící projektové dokumentace zpracované k tomu oprávněnou osobou (projektantem) a stanovovat mu k tomu lhůtu. Projektová dokumentace konkretizuje předmět žádosti o (dodatečné) stavební povolení a její absence je esenciální vadou žádosti o (dodatečné) stavební povolení bránící jejímu projednání. Bylo úkolem stěžovatele přiložit projektovou dokumentaci již k žádosti o dodatečné stavební povolení. Jestliže tak neučinil, nelze stavebnímu úřadu vytýkat, že žádost neprojednával a řízení o ní zastavil s přímým odkazem na § 110 odst. 4 stavebního zákona, aniž stěžovatele vyzýval k předložení chybějící projektové dokumentace.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 11. 2025, č. j. 3 As 219/2024-35**

NÁSLEDEK PROTIPRÁVNÍHO JEDNÁNÍ

§ 37 písm. a), § 38 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů

Stavební úřad uložil pokutu za provedení nepovolených změn dokončené stavby rekreační chaty a neuposlechnutí výzvy k zastavení prací. Stěžovatel u soudu posléze namítal, že správní orgány měly přerušit přestupkové řízení do doby rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení stavby.

Dle Nejvyššího správního soudu nemůže mít výsledek řízení o dodatečném povolení stavby žádný význam pro závěr o vině stěžovatele za spáchání obou přestupků. Tento závěr však bezvýhradně neplatí pro otázku uložené sankce, a to v případě přestupku provedení nepovolené změny dokončené stavby.

Následkem protiprávního jednání (tvořícího v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním postihovaný skutek) je v tomto případě vznik stavby, která, lapidárně řečeno, neměla vzniknout, neboť (in concreto) tomu brání územně plánovací dokumentace. Případné dodatečné povolení

takové stavby v jiném (následně zahájeném) řízení nemůže nikterak otřást delikttní odpovědností stěžovatele za daný skutek, neboť se dopustil protiprávního jednání, v jehož důsledku byl nastolen protiprávní stav (následek v podobě nežádoucí stavby). Bude-li následně tato stavba dodatečně povolena (což mimo jiné předpokládá i prokázání jejího souladu s územně plánovací dokumentací), následek protiprávního jednání tím fakticky odpadne. Stane se tak ovšem až ex post, v reálném čase byl společensky chráněný zájem porušen a odpovědnost pachatele tím zůstává nedotčena.

Jinak je tomu ovšem při úvaze o sankci za spáchaný skutek. Přestupkový zákon v § 37 písm. a) stanoví, že při určení správního trestu a jeho výměry se přihlédne zejména k povaze a závažnosti přestupku; ta je mimo jiné definována i významem a rozsahem následku přestupku – viz § 38 písm. b) tohoto zákona. Jestliže by tedy v době rozhodování o sankci (trestu) za spáchaný přestupek byl již vzniklý následek (cestou následně vydaného rozhodnutí o dodatečném povolení stavby) „zhojen“, měla by se tato skutečnost příznivě projevit v úvaze o druhu a rozsahu ukládané sankce. Z tohoto pohledu je tedy argument stěžovatele, že bylo-li by přestupkové řízení přerušeno do doby skončení řízení o dodatečném povolení stavby, mohl by se potenciálně výsledek tohoto řízení příznivě odrazit v uložené sankci za jím spáchaný přestupek, plauzibilní.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 11. 2025, č. j. 8 As 104/2025-69**

**ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM
POVOLENÁ PO JEJÍ REALIZACI**

*§ 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 94 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad povolil změnu stavby (výrobní haly) před dokončením. Opomenutí účastníci podali odvolání s ním, že stavebník provedl předmětnou změnu stavby ještě před tím, než požádal stavební úřad o její povolení. Krajský úřad odvolání zamítl s tím, že stavební úřad sice pochybil, postupoval-li dle § 118 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) namísto § 129 téhož zákona, ovšem tato skutečnost nemohla jít ke stavebníkově tíži. Ministerstvo pro místní rozvoj v přezkumném řízení zrušilo rozhodnutí krajského úřadu s tím, že nebylo možné vyhovět žádosti podané dle § 118 stavebního zákona, kterou stavebník podal až poté, co svévolně uskutečnil zamýšlené změny stavby. Vědomě uvedl stavební úřad ve skutkový omyl ohledně stupně dokončení stavby, což vylučuje jeho dobrou víru. Ministr pro místní rozvoj poté nevyhověl rozkladu stavebníka. Žaloba proti rozhodnutí ministra byla zamítnuta a stejně tak i následná kasační stížnost.

Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že stěžovatel nemohl být v dobré víře v práva nabytá rozhodnutím stavebního úřadu o změně stavby a nemohl být ani v dobré víře v jeho

zákonnost. Existovaly totiž skutečnosti, z nichž muselo a mělo být stěžovateli zřejmé, že změny stavby v době podání žádosti dle § 118 stavebního zákona již (zčásti) realizoval. Jakožto osobě podnikající v dané oblasti mu mělo být jasné, že pro situaci, v níž se nacházel, nebylo z povahy věci správné využít institut povolení změny stavby před jejím dokončením, ve chvíli, kdy se stavba nacházela již ve fázi dokončených změn.

Ustanovení § 118 starého stavebního zákona dopadá pouze na případy, kdy změny stavby nebyly před podáním žádosti provedeny.

Legitimní očekávání na straně adresátů veřejné správy mohou zpravidla založit pouze jednání a postupy, které jsou v souladu se zákonem a v jeho mezích a nikoli v rozporu se zákonem. Zcela výjimečně může být do určité míry přiznána soudní ochrana i očekávání adresáta veřejné správy.

Výjimečně může dobrou víru (legitimní očekávání) vyvolat i takový způsob rozhodování správního orgánu, který je v rozporu se zákonem. Takový rozpor však nesmí být evidentní, nesmí být vyvolán nepoctivým jednáním správního orgánu či adresáta veřejné správy a nesmí být v rozporu se závažným veřejným zájmem.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 11. 2025, č. j. 3 As 37/2025-54**

**PRÁVO OBVINĚNÉHO Z PŘESTUPKU
POKLÁDAT SVĚDKŮM PŘI VÝSLEDKU OTÁZKY**

*§ 82 odst. 3 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů
§ 36 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

V případě ústního jednání není nezbytné, aby se ho obviněný fyzicky účastnil a zákonná úprava proto ani nepožaduje doručování předvolání přímo jemu za situace, kdy je řádně zastoupen. Krajský soud se mylí, pokud dospěl k závěru, že práva zakotvená v ustanovení § 36 správního řádu jsou právy výlučně účastníka řízení samotného a nemůže je proto vykonat jeho zástupce. Jestliže platí, že účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko, mohou požadovat o poskytnutí informací a musí jim být před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, jedná se ve všech případech z povahy věci o práva, která mohou využít účastníci řízení jak sami, tak také prostřednictvím svých zástupců.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 11. 2025, č. j. 3 As 39/2025-62**

**VOLBA ZPŮSOBU DORUČOVÁNÍ V ŘÍZENÍ
S VELKÝM POČTEM ÚČASTNÍKŮ**

*§ 9b odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
§ 144 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Doručování veřejnou vyhláškou podle § 144 odst. 6 správního řádu představuje pro správní orgán jen možnost, nikoli však povinnost takto postupovat. Je tedy na správním orgánu, jestli zvolí vstřícný postup a bude i v řízení s velkým počtem účastníků doručovat jednotlivě či nikoli. Možnost volby má přitom správní orgán jen ve vztahu k vedlejším účastníkům.

**VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ
Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 9. 10. 2025, č. j. 6 As 119/2025-54**

**POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE
ČESKÉ REPUBLIKY**

*§ 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
§ 31 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

PÚR jako celek, a to ani v části vymezující koridory a plochy dopravní infrastruktury, není opatřením obecné povahy. Nemá totiž obecně vymezený okruh adresátů ani konkrétně určený předmět regulace, nenaplnuje tedy žádný z materiálních pojmových znaků opatření obecné povahy.

Pokud by některé cíle územního plánování byly v Politice vymezeny natolik konkrétně, že by již nebylo možné hovořit o pouhém obecném záměru, ale naopak o konkrétní přesně vymezené regulaci určitého území, bylo by zajisté možné dovolat se jejího přezkumu v rámci návrhu na zrušení zásad územního rozvoje kraje či jejích částí. Je totiž nepochybné, že Politika platí a je účinná zásadně pouze ve svém zákonem vymezeném obsahu, a pokud by v tomto příliš extendovala a překročila své zákonem stanovené obsahové limity (... spočívající zejména v přiměřené míře obecnosti), nemůže to být na újmu těm, vůči kterým je veřejná správa v této oblasti vykonávána, tj. fyzickým osobám a dále pak nejrůznějším právníckým osobám. Jinak řečeno – v té části,

ve které by Politika vykazovala takovou míru konkrétnosti, která by překračovala základní rámec jejího zákonem vymezeného obsahu, by nebyla ve vztahu k pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a rozhodování v území závazná.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 10. 2025, č. j. 3 As 238/2024-120**

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PÍSKU

§ 173 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud pro nepřezkoumatelnost zrušil změnu územního plánu v části týkající se pozemků navrhovatelky, kdy v kapitole f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ byl v plochách smíšené obytné městské (SM) vložen následující text do bodu d): „v přestavbové ploše P.10: výšková hladina zástavby je stanovena na maximálně tři podlaží.“

Nejvyšší správní soud kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu zamítl.

Vzhledem k tomu, že přechází znění územního plánu neobsahovalo žádnou výškovou regulaci bytových domů v ploše SM, bylo nezbytné, aby odpůrce v odůvodnění Změny ÚP (i) uvedl důvody, které jej vedly k potřebě regulovat podlažnost v této ploše, respektive, aby nastínil k jaké případné změně poměrů v dané lokalitě došlo, (ii) zkoumal, zda se jedná o nejšetrnější způsob, jak lze cíle dosáhnout, a (iii) aby zejména porovnal veřejný zájem se soukromými zájmy navrhovatelky, která v té době disponovala (byť nepravomocným) územním rozhodnutím na stavbu, jež se s nově zavedenou regulací dostala do rozporu. Žádné takové důvody ale z výše citovaného odůvodnění nevyplynou. Jiné odůvodnění týkající se výškové regulace odůvodnění Změny ÚP neobsahuje. Vlastní odůvodnění Změny ÚP obsahuje pouze obecné úvahy o souladu Změny ÚP s cíli a úkoly územního plánování, ale nevysvětluje přiměřenost zvolené regulace ani nepoměřuje soukromé zájmy navrhovatelky s veřejnými zájmy, potažmo se zájmy vlastníků okolních nemovitostí.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 11. 2025, č. j. 2 As 38/2025-45**

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE STARÉ BRÝŠTĚ

§ 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zrušil územní plán v části, kterou měnil způsob využití dvou navrhovatelových stavebních pozemků na pozemky nestavební. Ve zbytku, který se týkal vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) na pozemcích navrhovatele, krajský soud návrh zamítl.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu ke kasační stížnosti navrhovatele zrušil.

Předně se NSS neztotožnil s názorem, že navrhovatel ve svých námítkách, uplatněných v procesu pořizování územního plánu, dostatečně nespecifikoval území dotčené námitkou ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona (z roku 2006). Navrhovatel nelze klást k tíži, že pozemky, jichž se změna přijímá novým územním plánem týkala, vymezil prostřednictvím čísel listů vlastnictví a demonstrativním výčtem parcelních čísel. Smyslem § 52 odst. 3 stavebního zákona je zajistit, aby byl podatel námitek k jejich uplatnění legitimován, tj. aby bylo zřejmé, že mu svědčí věcné právo (typicky vlastnické), jež může být napadenou regulací dotčeno. Postačuje, pokud navrhovatel své pozemky označí způsobem, z něhož bude patrné, že jeho vlastnické právo může být regulací myslitelně dotčeno. Nepřípustným formalismem by pak bylo odmítnout námítky bez věcného vypořádání, pokud by formálně nedokonalé označení dotčených pozemků nebránilo posouzení legitimacy jejich podatele. Stavební zákon v § 52 odst. 3 ukládá podateli námitek vymezit území dotčené námitkou, avšak výslovně nestanoví, že je nutné území vymezit parcelními čísly pozemků. Z uvedeného vyplývá, že v námítkách proti návrhu územního plánu nemusí být vždy zcela nezbytné identifikovat dotčené pozemky parcelními čísly.

Navrhovatel dále dostatečně konkrétně projevil svůj nesouhlas s vymezením ÚSES v územním plánu a z něj plynoucí nemožností oplotit pozemky. Zákaz oplocení pozemků včetně elektrických ohradníků by měl být v územním plánu řádně odůvodněn. Odkaz na stanovisko dotčeného orgánu není dostatečný, jelikož ani to neobsahuje úvahu o tom, proč je na všech pozemcích stěžovatele dotčených regulací ÚSES nutný zákaz oplocení také elektrickým ohradníkem. Krajský soud sice uvedl, že „výhody“ oplocení pozemků elektrickým ohradníkem nejsou jednoznačně v souladu s účelem vymezení ÚSES, tj. se zajištěním volného pohybu volně žijících živočichů, avšak je nutné vysvětlit, zda je možné zmírnit regulaci ve vztahu ke stěžovatelovým pozemkům a případně ke kterým konkrétně. Krajský soud tak vyjde ze závazného právního názoru, že odůvodnění územního plánu nebylo dostatečné, jelikož z něj není zřejmé, zda je nutný bezvýjimečný zákaz oplocení elektrickým ohradníkem na všech pozemcích stěžovatele dotčených novou regulací.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 11. 2025, č. j. 4 As 205/2024-39**

**STAVEBNÍ UZÁVĚRA MĚSTA
ROKYTNICE NAD JIZEROU**

*§ 123 odst. 3, § 326 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
ve znění pozdějších předpisů*

Navrhovatelka se domáhala zrušení stavební uzávěry vydané za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a to s odkazem na § 123 odst. 3 (ve spojení s § 326 odst. 2 větou poslední) nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., podle něhož se územní opatření o stavební uzávěře vydává na nezbytně nutnou dobu, která nesmí být delší než 6 let. Krajský soud její návrh zamítl a Nejvyšší správní soud jeho rozsudek potvrdil.

Z textu nového stavebního zákona lze s přihlédnutím k jeho důvodové zprávě dovodit, že stavební uzávěry vydané za staré právní úpravy musí být přezkoumány také z hlediska doby jejich trvání. Zákonodárce ovšem nevyslovil pozbytí jejich platnosti ex lege, jak to učinil u stavebních uzávěr vydaných dle zákona č. 50/1976 Sb., nýbrž stanovil procesní postup, v němž příslušný úřad územního plánování posoudí dříve vydané stavební uzávěry s požadavky nového stavebního zákona. Tento postup má své logické důvody, neboť na jedné straně akceptuje, že oproti stavebním uzávěrám vydaných dle zákona č. 50/1976 Sb. nejsou tyto stavební uzávěry prima facie neakceptovatelné z hlediska doby jejich trvání, a zároveň dal příslušnému správnímu orgánu možnost, aby na jejich případné zrušení (či pozbytí platnosti) pro nedodržení požadavků nového stavebního zákona reagoval či se na něj jinak připravil.

Nejvyšší správní soud tedy uznává, že § 326 odst. 2 věty za středníkem nového stavebního zákona stanoví, že nesplňuje-li stavební uzávěra vydaná podle starého stavebního zákona požadavky nového stavebního zákona, příslušný úřad územního plánování ji zruší, čímž pozbude účinnosti (§ 123 odst. 4 nového stavebního zákona). Zákon zároveň ale předpokládá, že se tak stane v rámci povinného přezkumu stanoveného novým stavebním zákonem, který proběhne do jednoho roku ode dne nabytí jeho účinnosti (viz podmínka neuplynula-li lhůta 1 roku). Tato skutečnost svědčí výkladu předestřené krajským soudem, že nelze dovodit, že by se bez dalšího (ze zákona) staly nezákonnými ty stavební uzávěry, které trvají déle než 6 let. Tak tomu bude pouze v případě, kdy v roční lhůtě neproběhne jejich přezkum.

Na výše předestřené výkladu nic nemění § 326 odst. 3 nového stavebního zákona, dle něhož se nepřihlíží k omezením vyplývajícím z územní uzávěry, která nejsou v souladu s požadavky nového stavebního zákona. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že k těmto ustanovením stavebních uzávěr se nepřihlíží při rozhodování, za což je nutno považovat toliko vydání správního rozhodnutí. Na abstraktní posouzení zákonnosti stavební uzávěry nemá toto ustanovení žádný vliv, neboť nelze zaměňovat vydání individuální-

ho správního rozhodnutí a přezkum zákonnosti opatření obecné povahy. Nadto nelze přehlížet, že § 326 odst. 3 nového stavebního zákona výslovně uvádí, že ke sporným ustanovením se nepřihlíží, aniž by hovořil o zrušení či pozbytí platnosti takového ustanovení či celé stavební uzávěry. Domnívala-li se stěžovatelka, že ke stavební uzávěře již nemohlo být přihlíženo ve stavebním řízení, mohla se proti případně opačnému názoru správních orgánů bránit žalobou proti konkrétnímu rozhodnutí správního orgánu, jež by vzešlo z jí iniciovaného správního řízení. V tomto řízení by správní orgány a následně soud posuzovaly, zda § 326 odst. 3 nového stavebního zákona lze aplikovat vůči stavební uzávěře, jejíž délka překročila zákonodárcem stanovenou maximální dobu trvání v délce šesti let. Uvedená argumentace ovšem nemohla mít žádný vliv na přezkum zákonnosti napadeného opatření.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Mgr. Naděžda Studenovská*

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 13. 11. 2025 č. j. 2 As 24/2025-46**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,
NÁMITKY, PROPORCIONALITA,
ZÁSAH DO VLASTNICTVÍ, NÁKLADY ŘÍZENÍ**

§ 43 a násl., § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

§ 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

§ 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 13. 11. 2025, č. j. 2 As 24/2025-46 zamítl kasační stížnost a zrušil rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. 1. 2025, č. j. 140 A 3/2024-48 o přezkoumání návrhu na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 1 Územního plánu Třebušín, vydaného dne 21. 8. 2024 ve výroku II., o nákladech řízení, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu mimo jiné vyplývá:

Navrhovatelé jsou vlastníky pozemků v D. T., který je částí odpůrkyně. Územní plán v původní podobě vymezoval na jejich pozemcích plochu So (plocha smíšeně obytná). V této ploše bylo možné realizovat mimo jiné stavby pro bydlení (jednalo se o hlavní využití). Odpůrkyně vydala změnu č. 1 územního plánu (dále jen „opatření obecné povahy“ nebo „změna ÚP“), která nabyla účinnosti 12. 9. 2024. Tímto opatřením obecné povahy došlo mimo jiné ke změně využití pozemků. Na pozemku navrhovatelky b) a na části pozemku navrhovatele a) je nově vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). V této ploše lze realizovat nanejvýš drobnější stavby, které slouží využití pozemku jako zahra-

dy či sadu (např. sklady na nářadí, zahradní domky, altány, včelíny). Navrhovatelé se návrhem podaným ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem (dále jen „krajský soud“) domáhali zrušení opatření obecné povahy. Krajský soud návrh zamítl. Krajský soud se zabýval především tím, zda navrhovatelé uplatnili námitky proti návrhu změny ÚP. Dospěl k závěru, že se tak nestalo, a proto nemohli v návrhu rozporovat proporcionalitu přijatého řešení. Navrhovatelé namítali, že neexistuje žádný veřejný zájem na zařazení jejich pozemků do plochy ZZ. S touto námitkou se krajský soud neztotožnil. Cílem změny regulace je zachování pozvolného přechodu sídel do volné krajiny tak, aby zůstal nedotčen charakter území. Území obce Třebošín se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen „CHKO“). Odpůrkyně změnami regulace obsaženými v územním plánu vyhověla požadavkům Agentury pro ochranu přírody a krajiny, regionálního pracoviště Správa CHKO České Středohoří (dále jen „Agentura“).

Proti rozsudku krajského soudu podali navrhovatelé (dále též „stěžovatelé“) kasační stížnost, jejíž důvody podřadili pod § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Podle stěžovatelů krajský soud nesprávně posoudil včasnost jejich námitek. Vzhledem k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny ÚP je třeba hodnotit obsah dopisu ze dne 22. 4. 2024 jako námitky. To, že byly podány s předstihem, nemůže jít k jejich tíži. Úpravy, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání, se vlastnických práv navrhovatelů dotýkají. Úprava se týkala mimo jiné trasování komunikace k čistírně odpadních vod (plocha Z.24), která bezprostředně sousedí s pozemkem ve vlastnictví stěžovatele a). Krajský soud se tak měl zabývat proporcionalitou přijatého řešení a jeho odůvodněním.

Kasační stížnost je částečně důvodná, a to ve vztahu k výroku II. rozsudku krajského soudu o náhradě nákladů řízení. Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval námitkami, jimiž stěžovatelé napadají výrok I. rozsudku krajského soudu, kterým byl zamítnut návrh na zrušení opatření obecné povahy.

Proporcionalitou věcného řešení obsaženého v územně plánovací dokumentaci se mohou soudy zabývat pouze v případě, že se k ní vyjádřil odpůrce v procesu přípravy územního plánu na základě podané námítky či připomínky tímto řešením dotčených vlastníků nemovitých věcí. Po soudu totiž není možné požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu a ochrany vlastnictví navrhovatelů, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán. Takový postup by byl v rozporu s ústavní zásadou dělby moci, s právem na samosprávu i s ochranou právní jistoty dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územně plánovací dokumentace a nyní tuto územně plánovací dokumentaci respektují (viz rozsudek NSS ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, bod 32).

Judikatura dovodila z tohoto pravidla výjimku. Ta se týká situací, kdy se měl pořizovatel územního plánu vypořádat s omezením vlastnického práva vlastníků nemovitých věcí

i bez uplatnění námítky. Takovým omezením vlastnického práva, ke kterému se musí pořizovatel vyjádřit i bez námítky, může být vytvoření průchodu přes pozemky vlastníků. Jde totiž o zjevné a předvídatelné omezení vlastnického práva (viz rozsudek NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31). Navazující judikatura upřesnila, že soud se dříve neuplatněnou námitkou vlastníka může zabývat jen v případech, kdy musel být zásah do vlastnického práva pořizovateli zcela zjevný a jednalo se o zásah dosahující značné intenzity, blížící se vyvlastnění (viz rozsudky NSS ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 AOs 6/2013-55, či ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35, bod 18).

Nejvyšší správní soud se tedy nejprve zabýval otázkou, zda se měl krajský soud věcně vypořádat s námitkami, které zpochybňují proporcionalitu řešení obsaženého v opatření obecné povahy týkajícího se pozemků stěžovatelů, neboť od toho se odvíjí i vypořádání dalších kasačních námitek. Za tímto účelem bylo nejprve nutné posoudit, zda stěžovatelé vznesli proti návrhu změny ÚP námitky. Vzhledem k tomu, že Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že nikoliv (k tomu viz níže), zabýval se dále tím, zda charakter omezení vlastnického práva stěžovatelů odůvodňoval, aby krajský soud věcně vypořádal výtky týkající se proporcionality řešení obsaženého v opatření obecné povahy navzdory jejich procesní pasivitě v průběhu pořizování změny ÚP. Tvzení stěžovatelů o řádném uplatnění námitek stojí na tom, že dopis ze dne 22. 4. 2024, který stěžovatelé zaslali odpůrkyni a pořizovateli v období mezi oběma veřejnými projednáními, je třeba považovat za námitky uplatněné v souvislosti s opakovaným projednáním upraveného návrhu změny ÚP. S tím se však Nejvyšší správní soud neztotožňuje. Nejvyšší správní soud považuje za zásadní, že výhrady zmíněné v dopise ze dne 22. 4. 2024 se nijak nevztahují k úpravám návrhu změny ÚP provedeným po jeho veřejném projednání. Stěžovatelé v této souvislosti argumentovali tím, že byli dotčeni na svém vlastnickém právu změnou trasování komunikace, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, neboť tato komunikace bezprostředně navazuje na pozemek ve vlastnictví stěžovatele a). O způsobu dotčení vlastnictví stěžovatelky b) není v kasační stížnosti uvedeno nic, byť zmíněná plocha pro komunikaci je vymezena rovněž podél jejího pozemku. Ve vztahu k oběma navrhovatelům se nicméně jedná o lichý argument, neboť neodpovídá povaze výhrad uplatněných v dopise ze dne 22. 4. 2024. Stěžovatelé v dopise brojili pouze proti zařazení svých pozemků do plochy ZZ. Proti trasování komunikace se v něm žádným způsobem nevymezili, tuto problematiku nezažehovali ani do návrhu na zrušení opatření obecné povahy.

Nejvyšší správní soud shodně s krajským soudem uzavřel, že stěžovatelé uplatnili námitky proti vymezení plochy ZZ opožděně, takže k nim nebylo možno přihlídnout, přičemž nebyli oprávněni vznést je až u příležitosti opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu změny ÚP, neboť úpravy se plochy ZZ vůbec netýkaly.

Dále stěžovatelé argumentovali, že zásah do jejich vlastnického práva se svojí intenzitou blíží vyvlastnění. Odpůrkyně však přílehlavě odkázala na rozsudek NSS ze dne 21. 11. 2024,

č. j. 10 As 134/2024-52. Desátý senát v něm připomněl dosavadní judikaturu, která dospěla k závěru, že o takto intenzivní zásah jde např. tehdy, pokud územní plán vytváří přes pozemky dotčených vlastníků průchod či část pozemku zařazuje do plochy veřejného prostranství. O takto intenzivním zásahu však nelze bez dalšího hovořit, stanoví-li územní plán nový způsob využití území a omezí další výstavbu oproti předchozí regulaci (body 38 a 39 rozsudku desátého senátu). Tyto závěry následuje i navazující judikatura, která změnu ve způsobu využití pozemků bez dalšího za omezení vlastnického práva dosahující úrovně vyvlastnění nepovažuje (např. rozsudky NSS ze dne 23. 3. 2023, č. j. 9 As 49/2021-39, a ze dne 27. 9. 2023, č. j. 7 As 18/2023-31). Opatřením obecné povahy byl změněn přípustný způsob využití stěžovatelových pozemků. Nejvyšší správní soud rozumí jejich stanovisku, že se pro ně jedná o poměrně intenzivní zásah do vlastnického práva, neboť rozsah staveb, které lze na pozemcích realizovat, se zásadním způsobem změnil jak co do jejich účelu, tak charakteru a velikosti. Jak však vyplývá z citované judikatury, změna způsobu využití pozemků sama o sobě nepředstavuje zásah takové intenzity, že by jej bylo možné považovat za vyvlastnění v materiálním smyslu. Ve prospěch tohoto závěru svědčí též to, že přípustné využití pozemků podle změny ÚP odpovídá jejich faktickému stavu a způsobu jejich dosavadního využívání. Posuzování přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem i přes předchozí pasivitu vlastníka, které je výjimkou z obecného pravidla, je totiž judikaturou vyhrazeno mimořádným případům, kdy vlastník ve své podstatě ztrácí v důsledku přijatého řešení nad svým pozemkem kontrolu. To se v případě stěžovatelů nestalo. Stěžovatelé v této souvislosti poukázali na to, že se měla odpůrkyně dopustit diskriminačního jednání a svévole. I kdyby tomu tak skutečně bylo, tyto okolnosti s intenzitou zásahu do jejich vlastnického práva nikterak nesouvisí. Libovůle a diskriminace se vztahují k důvodům (legitimitě) přijetí určitého opatření a mohou založit jeho nepřiměřenost. Nejedná se nicméně o okolnosti, které by mohly vést k tomu, že by se měl soud zabývat přiměřeností řešení obsaženého v územně plánovací dokumentaci, byť byl vlastník nemovitých věcí v průběhu jejího pořizování pasivní a neuplatnil námitky.

Nejvyšší správní soud proto ve shodě s krajským soudem uzavřel, že zde nebyl prostor k tomu, aby se soud zabýval proporcionalitou přijaté regulace, jejíž součástí je i zákaz diskriminace a svévole (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, a rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2024, č. j. 1 As 84/2024-80). Všechny zbývající kasační námitky stěžovatelů právě k posouzení proporcionality směřují, neboť jimi dochází

ke zpochybnění věcného řešení (viz rozsudek NSS ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013-29, bod 19), a to nikoliv z důvodu jeho zákonnosti z pohledu kogentních hmotněprávních ustanovení.

I kdyby snad Nejvyšší správní soud bral vyjádření odpůrkyně v řízení před krajským soudem jako stručné pojednání k této dílčí, avšak zásadní a určující otázce, nebylo možné považovat takové vyjádření v kontextu dané věci za účelné (nezbytné) k uplatňování práv odpůrkyně. Zohlednit je třeba především osmistránkové vyjádření pořizovatele, který se obsáhle a důkladně vyjádřil téměř ke každému odstavci návrhu na zrušení opatření obecné povahy. Zabýval se všemi aspekty věci. Pořizovatel samozřejmě nehájil práva odpůrkyně přímo, avšak svým podáním zjevně hájil výsledek své práce tak, aby změna ÚP obstála při přezkumu před krajským soudem. Krajský soud musel vzít obsah vyjádření pořizovatele do úvahy a vypořádat se s ním, neboť odpůrkyně na ně odkázala, tj. osvojila si je jako vlastní procesní stanovisko. Pořizovatel se poměrně podrobně (v rozsahu jedné strany) vyjádřil i k otázce, zda stěžovatelé uplatnili proti návrhu změny ÚP námitky. Oproti tomu zmíněné tři věty ve vyjádření odpůrkyně jsou spíše shrnutím než argumentací, která by k takovému závěru vedla. Lze tak shrnout, že ačkoliv pořizovatel nebyl účastníkem řízení, sepsal pro potřeby odpůrkyně podrobné vyjádření ke všem návrhovým bodům, na které odpůrkyně pouze odkázala, aniž by k němu cokoliv dodala nebo prezentovala vlastní náhled na návrhové body.

Za této situace má Nejvyšší správní soud za to, že úkon spočívající v sepsu vyjádření odpůrkyně ze dne 14. 11. 2024 nelze považovat za účelný úkon právní služby, za který by jí náležela náhrada nákladů řízení. Krajský soud tedy pochybil, jestliže výši nákladů řízení odpůrkyně stanovil za dva úkony právní služby, neboť podle obsahu soudního spisu zástupce odpůrkyně učinil pouze jeden účelný úkon právní služby.

Na základě výše uvedeného dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost v části směřující proti výroku I. napadeného rozsudku není důvodná, a proto ji v tomto rozsahu podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl. Kasační stížnost v části směřující proti výroku II. je důvodná, a proto Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu v tomto rozsahu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení podle § 110 odst. 1 věty první s. ř. s. V dalším řízení tak krajský soud rozhodne pouze o náhradě nákladů řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy v souladu s právním názorem Nejvyššího správního soudu, jímž je krajský soud vázán (§ 110 odst. 4 s. ř. s.).

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo*