

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2026

Vyhláška č. 72/2026 Sb., o vyhlášení přírodní rezervace Lipka a stanovení jejích bližších ochranných podmínek.
Účinnost od 1. července 2026.

Vyhláška č. 73/2026 Sb., o vyhlášení národní přírodní památky Trkmanské louky a stanovení jejích bližších ochranných podmínek.
Účinnost od 1. července 2026.

Vyhláška č. 74/2026 Sb., o vyhlášení národní přírodní rezervace Žofínský prales a stanovení jejích bližších ochranných podmínek.
Účinnost od 1. července 2026.

Vyhláška č. 75/2026 Sb., o zrušení některých právních předpisů o vyhlášení zvláště chráněných území.
Účinnost od 1. července 2026.

Zákon č. 91/2026 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Změna § 334b odst. 1 – prodloužení přechodného období pro „povinné používání“ národního geoportálu územního plánování do 30. 6. 2027.
Účinnost od 11. 6. 2026.

Vyhláška č. 97/2026 Sb., kterou se mění vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
Účinnost od 1. 7. 2026.

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

BULLETIN ADVOKACIE

Číslo 5/2026

KOPECKÝ, Martin. **K možností přezkumu závazných stanovisek správních orgánů**

Článek se věnuje rozboru možností obrany vůči nezákonným závazným stanoviskům podle správního řádu a soudního řádu správního. Autor se věnuje mimo jiné i zvláštnostem přezkumu závazných stanovisek podle stavebního zákona.

EPRAVO.CZ

CIMINI, Edward. **Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu**

Svým nálezem zrušil Ústavní soud rozsudky správních soudů ve věci územního plánu obce, která u pozemků stěžovatele změnila jejich funkční využití z bydlení na veřejné prostranství, přestože pro ně bylo vydáno nepravomocné společné povolení ke stavbě rodinného domu. Nález zpřísňuje požadavky na posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva a posiluje ochranu legitimního očekávání vlastníka.
[13. 4. 2026]

VYCH, Jan – MARTINKOVÁ, Kristina. **Letiště a letecké stavby**
Článek analyzuje právní rámec výstavby a provozu letišť a leteckých staveb v České republice, přičemž klíčové je rozlišení mezi pojmy letiště a letecká stavba, které zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, upravuje odděleně.
[26. 3. 2026]

KALENSKÝ, Tomáš – ŽŮRKOVÁ, Tereza. **Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby**

Novela soudního řádu správního zásadně posiluje procesní postavení stavebníka v soudních řízeních proti stavebnímu povolení, kde dosud figuroval pouze jako osoba zúčastněná na řízení s omezenými právy. Nově má stavebník stejná procesní práva a povinnosti jako účastníci řízení a také právo na náhradu nákladů řízení, což má odradit od podávání obstrukčních žalob.
[2. 3. 2026]

JUŘÍK, Martin – ZÁMORSKÁ, Silvia. **Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu**

Článek se věnuje institutu mimořádného vydržení podle občanského zákoníku, přičemž jeho praktické dopady pro obce analyzuje na základě ustálené judikatury Nejvyššího soudu.
[12. 5. 2026]

GRYGAR, Ondřej – PETŘEK, Pavel. **Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty**

Nový stavební zákon a související prováděcí vyhlášky přináší zásadní obrát v právním posuzování tzv. ubytovacích jednotek a ateliérů. Opuštěním striktního požadavku na přímé proslunění obytných místností se otevírá cesta k jejich rekolaudaci na plnohodnotné bytové jednotky, k čemuž nově postačí splnění norem pro denní osvětlení.
[14. 5. 2026]

PRÁVNÍ ROZHLEDY

Číslo 9/2026

GRYGAR, Tomáš. **Specifika odvolacího řízení podle stavebního zákona**

Článek se zaměřuje na analýzu specifík odvolacího řízení podle stavebního zákona, resp. na výklad a aplikaci § 225 a § 226 StavZ 2021. Pozornost je zaměřena i na rozhodnutí stavebního úřadu o odvolání z pohledu apelačního principu a výjimek z něj.

SOUDNÍ ROZHLEDY

Číslo 2/2026

ŠEBA, Jan. **Platnost starých stavebních uzávěr (§ 123 a § 326 StavZ 2021)**

Stavební uzávěry vydané za účinnosti StavZ 2006 se přijetím StavZ 2021 nestaly nezákonnými a nepozbyly ex lege platnosti, přestože doba jejich platnosti (v souhrnu) překročila maximální dobu jejich trvání v délce šesti let stanovenou v § 123 odst. 3 StavZ 2021.

STAVEBNÍ PRÁVO BULLETIN

Číslo 1/2026

KULICHOVÁ, Klára. **Aplikovatelnosti judikatury k povaze lhůty pro dodatečné povolení stavby na úpravu nového stavebního zákona**

V článku se autorka věnuje srovnání předchozí a současné právní úpravy týkající se podání žádosti o dodatečné povolení stavby se zaměřením na povahu lhůty a důsledky jejího zmeškání. Autorka shrnuje obsáhlou judikaturu k oběma předešlým stavebním zákonům se zaměřením na rozpory z ní vyplývající a hledá řešení pro rozhodovací praxi stavebních úřadů.

KONEČNÁ, Sandra. **Několik úvah k zásadním změnám v územním plánování: kompetence, flexibilita, řešení rozporů a přezkum územně plánovací dokumentace**

Článek analyzuje dopady navrhované novely stavebního zákona na oblast územního plánování s důrazem na otázky spojené s přezkumem územních plánů. Autorka se věnuje přesunu kompetencí do samostatné působnosti samospráv, novým mechanismům zajištění souladu s nadřazenou dokumentací a změnám v postavení dotčených orgánů včetně řešení jejich rozporů.

KLIKOVÁ, Alena. **Integrace úkonů dle vodního zákona**

Příspěvek je věnován předkládané novele stavebního zákona (sněmovní tisk č. 67) a s tím souvisejícím změnám vodního zákona ve vztahu k vodním dílům.

MAREČEK, Jan – KUBÍK, Jiří. **Rekodifikace stavebního práva a společenské mýty**

Autoři se v článku věnují hlavním omylům a mýtům při hodnocení a vytváření stavební legislativy.

ZÍDEK, Martin. **Novela zákona o státní památkové péči související s aktuální reformou stavebního práva**

Autor se věnuje změnám, které přináší novela stavebního zákona v oblasti státní památkové péče.

DVOŘÁK, Libor – RAMPÍROVÁ, Veronika. **Zákon o právu na informace o životním prostředí. Komentář**

Komentář k aktuálnímu znění zákona o právu na informace o životním prostředí podrobně pokrývá obě formy zpřístupňování informací o životním prostředí, tj. formu tzv. pasivní (na žádost) i aktivní (vlastní činností povinných subjektů). U obou forem jsou obsáhleji komentovány důvody omezení přístupu k informacím o životní prostředí a také návaznost na jiné předpisy, zejména zákon o svobodném přístupu k informacím a předpisy na úseku ochrany životního prostředí. Podrobně a v souvislostech je rozebírána bohatá judikatura na tomto úseku.

[C.H.BECK, Praha: 2026, 248 s. ISBN 978-80-7699-052-4]

FRONC, Jaromír. **Difúzní přezkum právních předpisů**

Kniha se zabývá teoretickými a praktickými aspekty přezkumu právních předpisů z hlediska jejich souladu s prameny práva vyšší právní síly. Difúzní model přezkumu spočívá v rozptýlené pravomoci rozhodujících orgánů (obecných soudů, případně všech orgánů veřejné moci) nesouladný předpis v jednotlivém případě neaplikovat. Autor řeší praktické otázky, které vyvolává odklizení předpisů cestou nepřímého, difúzního přezkumu. Popisuje, v jakých situacích má pravomoc difúzního přezkumu český obecný soud, případně správní orgán. Empirická část pak přináší detailní přehled judikatury týkající se přezkumu podzákoných předpisů a analyzuje dopady těchto rozhodnutí na další činnost veřejné správy. Na základě provedených zjištění kniha prezentuje závěry a doporučení pro rozhodující orgány, účastníky řízení i veřejnou správu.

[C.H.BECK, Praha: 2026, 168 s. ISBN 978-80-7400-996-9]

CIGÁNEK, Milan. **Rozhodování v přestupkovém řízení (E-kniha)**

Publikace se zaměřuje na rozhodování v přestupkovém řízení a podrobně rozebírá náležitosti správních rozhodnutí, jejich vady i postupy správních orgánů v řízení na prvním a druhém stupni. Navazuje na autorovu předchozí publikaci *Dokazování v přestupkovém řízení* a nabízí praktický pohled na aplikaci správního trestání.

Kniha se věnuje rozhodnutím o vině a sankci, odvolacímu řízení i vybraným procesním institutům, jako jsou odložení věci, zastavení řízení, nicotné správní akty či narovnání. Pozornost je věnována také vadám rozhodnutí, možnostem jejich nápravy a související judikatuře správních soudů.

Výklad vychází z aktuální rozhodovací praxe a zaměřuje se především na praktické souvislosti, úskalí aplikační praxe a správné postupy při rozhodování v přestupkových věcech. Právní stav publikace je k 1. 5. 2026.

[Wolters Kluwer, Praha: 2026, 272 s. ISBN 978-80-286-0555-1]

*Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR*

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

PERGOLA A PŘÍSTŘEŠEK PODLE ZÁKONA č. 283/2021 Sb. (AKTUALIZOVÁNO)

Metodické doporučení pro objasnění rozdílu mezi pergolou a přístřeškem včetně jejich posuzování podle nového stavebního zákona.

Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 16. 3. 2026]

VÝTAHY (AKTUALIZOVÁNO)

Metodické doporučení MMR k údržbě a výměně výtahů podle stavebního zákona.

Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 16. 3. 2026]

POVOLOVÁNÍ A UŽÍVÁNÍ TEPELNÝCH ČERPADEL PODLE ZÁKONA č. 283/2021 Sb. (AKTUALIZOVÁNO)

Metodické doporučení k jednotnému postupu při povolování tepelných čerpadel. Metodický pokyn se vztahuje na tepelná čerpadla, která využívají tepelnou energii z venkovního vzduchu, z horninového prostředí prostřednictvím k tomu zhotovených vrtů, půdní vrstvy, z podzemní vody prostřednictvím k tomu zhotovených vrtů a vodního toku nebo vodní nádrže. Aktualizováno ke dni 27. dubna 2026.

Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 27. 4. 2026]

SPOLEČNÉ STANOVISKO ČÚZK A MMR K ZÁPISU DROBNÝCH STAVEB DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Společné metodické stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a Ministerstva pro místní rozvoj k zápisu drobných staveb do katastru nemovitostí.

Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 6. 3. 2026]

SPOLEČNÉ STANOVISKO MMR, MZ A MŽP K PROBLEMATICE AZBESTU VE VZTAHU K ÚDRŽBĚ STAVBY (AKTUALIZOVÁNO)

Společné metodické stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva zdravotnictví a Ministerstva životního prostředí k údržbě dokončených staveb, ve kterých je obsažen azbest a k povinnostem, které pro stavebníky plynou z důvodu přítomnosti azbestu ve stavbě. Aktualizováno ke dni 1. 4. 2026.

Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 2. 4. 2026]

PŘEDKLÁDÁNÍ A POSUZOVÁNÍ DOKUMENTACÍ ZPRACOVANÝCH PODLE STARÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA (AKTUALIZOVÁNO)

Metodické doporučení MMR k problematice předkládání a posuzování dokumentací zpracovaných podle starého stavebního zákona. Aktualizace březen 2026: Aktualizace metodiky v části týkající se udělování výjimek v souvislosti s aktuální rozhodovací praxí stavebních úřadů a soudů.

Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 12. 2. 2026]

VÝLUČNÝ ODKAZ NA NORMU ČSN 73 4001 PŘÍSTUPNOST A BEZBARIÉROVÉ UŽÍVÁNÍ VE VYHLÁŠCE č. 146/2024 Sb.

Společné metodické stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, České komory architektů a České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ke způsobu zezávnění normy ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání ve vyhlášce o požadavcích na výstavbu a dále k aplikaci některých vybraných požadavků na přístupnost a bezbariérové užívání staveb.

Stanovisko je dostupné na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 17. 3. 2026]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

METODICKÉ SDĚLENÍ KE ZVEŘEJŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJÍHO NÁVRHU V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ

Metodické sdělení upřesňuje rozsah povinně zveřejňovaných dat územně plánovací dokumentace v elektronické podobě v průběhu jejího projednání a po nabytí účinnosti. Dokument je dostupný na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 21. 5. 2026]

JEDNOTNÝ STANDARD ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Aktualizace 27. 2. 2026: V návaznosti na novelu vyhlášky č. 157/2024 Sb. byla zveřejněna nové verze vzorové geodatabáze a stylů pro ArcGIS Pro a rovněž nové vzorové struktury jednotného výměnného formátu. Upozorňujeme, že novelou vyhlášky došlo k vypuštění příloh obsahujících požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů. Zveřejněné styly jsou tedy od 1. ledna 2026 pouze doporučené s tím, že v případě odůvodněné potřeby se lze od nich odchýlit.

Aktualizace 10. 3. 2026: Zveřejněn konverzní nástroj pro jednotný výměnný formát ZÚR a ÚRP.

Dokumenty jsou dostupné na:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky>
[MMR, 10. 3. 2026]

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2026, č. j. 8 As 113/2025-65

ZÁVAŽNÁ HAVÁRIE

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

Za „závažnou havárii“ nelze zpravidla považovat stav spočívající v dlouhodobém chátrání stavby, kdy se vlastník pouze snaží dodatečně legalizovat stav způsobený vlastní nečinností. Použití § 177 stavebního zákona se ale nevylučuje tam, kde dojde k náhlé mimořádné události, byť i na stavbě, která mohla mít určité předchozí vady. Rozhodné je, zda konkrétní škodlivý následek je primárně důsledkem mimořádné, nepředvídané situace, která vyžaduje bezodkladná opatření.

Živelní pohroma či závažná havárie může vyústit i v podstatnou či úplnou destrukci stavby a „obnova“ ve smyslu § 177 odst. 3 stavebního zákona může zahrnovat i faktickou výstavbu stavby nové v rozsahu původní stavby, pokud je zachována kontinuita vázaná na původní povolení. Skutečnost, že dotčená stavba byla v důsledku havárie odstraněna v celém rozsahu, tedy sama o sobě nebrání využití mimořádného postupu podle § 177.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2026, č. j. 1 As 11/2026-24

NÁHRADA NÁKLADŮ ŘÍZENÍ OSOBE ZÚČASTNĚNÉ NA ŘÍZENÍ

§ 60 odst. 5 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Podle § 60 odst. 5 věty první s. ř. s. ve znění účinném od 1. 1. 2026 lze osobě zúčastněné na řízení, pokud bránila své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou, přiznat náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému žalobci i v případě, že kasační stížnost (žaloba) byla odmítnuta.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 2. 2026, č. j. 2 As 137/2025-37

OHROŽUJÍCÍ A PORUCHOVÝ DELIKT

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

Obecně se ohrožovací a poruchový delikt odlišují způsobem, jakým zasahují do právem chráněného zájmu (objektu přestupku). Zákonem chráněný zájem může být přestupkem porušen (poruchový přestupek, který znamená již přímý zásah objektu přestupku) nebo ohrožen (ohrožovací přestupek, který znamená vyvolání stavu, který představuje pro objekt přestupku hrozbu jeho poruchy neboli stav nebezpečí).

V případě správního deliktu dle § 178 stavebního zákona z roku 2006 je následkem porušení zájmu společnosti na podrobení stavebního záměru (či jeho změny) před jeho vlastním započítáním kontrole odborného správního úřadu, jenž zajišťuje soulad plánované stavby s veřejným zájmem. Je totiž zájmem společnosti, aby zejména veškerá stavební činnost, jejíž neodborné a nekontrolovatelné provedení by mohlo ohrozit nebo případně i porušit ty zájmy, na jejichž ochraně má společnost bezprostřední zájem, byla prováděna v souladu s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na stavby, požadavky dotčených orgánů, jakož s respektem k právům dalších subjektů. Objektem tohoto přestupku je zájem společnosti na projednání stavebního

záměru ve stavebním řízení, resp. zájem na respektování rozhodnutí stavebního úřadu a jednání stavebníků v souladu s nimi. Pokud se tedy stavebník podmínkami rozhodnutí stavebního úřadu neřídí, dochází k reálné poruše na chráněném objektu, nikoli pouze k jeho ohrožení.

Ve stěžovatelně případe žalovaný v prvním rozhodnutí o odvolání vytkl městskému úřadu nesprávnou právní kvalifikaci skutku a nedostatečně odůvodněnou výši pokuty. Rozhodnutí městského úřadu zrušil v plném rozsahu, tedy ve výroku o vině i o trestu. Ve svém druhém rozhodnutí pak městský úřad uložil trest na základě nové právní kvalifikace, u níž byla vyšší horní hranice sazby pokuty. Pokud tedy městský úřad za dané situace uložil pokutu vyšší než ve svém prvním rozhodnutí, neporušil zásadu zákazu reformationis in peius.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 9. 3. 2026, č. j. 7 As 258/2025-59**

VYVLASTNĚNÍ PRO PŘELOŽKU PLYNOVODU

§ 51 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Řízení o vyvlastnění je stěžejní otázkou prokázání veřejného zájmu a poměřování tohoto zájmu se soukromým zájmem dotčeného vlastníka. Tím se liší od územního řízení, ve kterém je naopak prostor primárně právě pro poměřování veřejného zájmu s jinými veřejnými zájmy. Řízení o vyvlastnění tak k tomuto poměřování (více veřejných zájmů) určeno není. Sice v něm musí být veřejný zájem prokázán, ale nikoliv pro vzájemné poměření s jiným veřejným zájmem, nýbrž se zájmem soukromým.

Argumentace blíže nespécifikovaným budoucím rozvojem přístavu nemůže sloužit jako univerzální obrana proti jakémukoliv záměru, který se, byť jen částečně, dotýká majetkových práv stěžovatelky.

V rámci vyvlastňovacího řízení v zásadě není prostor posuzovat, zda existují alternativní varianty řešení stavebního záměru. Vlastník pozemku má prostor pro uplatnění námitek vůči trase stavby právě v územním řízení. Tyto závěry byly v judikatuře částečně modifikovány v tom smyslu, že je třeba se i v rámci vyvlastňovacího řízení zabývat požadkem vlastníka pozemků na alternativní vedení trasy (stavby), jestliže je jeho požadavek dostatečně konkrétně zdůvodněn, resp. existence dalších možných alternativ plyne z předložené projektové dokumentace. Námitky vyvlastňovaného v takovém případě ale musí být dostatečně konkrétní a kvalifikované.

I kdyby alternativní trasa byla možná a stěžovatelka kvalifikovaný relevantní návrh alternativní trasy předložila, neznamená to bez dalšího nezákonnost vyvlastnění. Vypořádání tohoto návrhu je totiž klíčové v rámci povinnosti vyvlastňovacího úřadu posoudit, zda je možno účelu vyvlastnění dosáhnout jiným způsobem, bez dopadu do práv vyvlast-

ňovaného a dalších osob, nebo s dopady menšími. Pokud však tento jiný způsob není z různých důvodů vyhovující, není nutné jej upřednostnit jenom proto, že je možný.

Veřejný zájem na realizaci plynovodu jako takového vyplývá z § 2 odst. 2 písm. b) bod 1 energetického zákona a § 1 odst. 4 liniového zákona. Krajský soud pak považuje za zřejmý také veřejný zájem na vedení plynovodu způsobem odlišným od stávajícího stavu, tedy pod zemí. Hlavní důvod, proč vyvlastnitel usiluje o přeložení plynovodu z mostu, je podle krajského soudu rozpor stávajícího vedení s právními předpisy, a v rozporu s těmito předpisy byla i pouhá výměna za nové podle § 51 odst. 1 vyhlášky č. 104/1997 Sb. ve spojení se závaznou normou ČSN 73 6201, nesmí být na mostním objektu, v jeho otvorech a jeho blízkosti veden vysokotlaký plynovod. Obdobně podle § 51 odst. 2 této vyhlášky po mostním objektu, v jeho otvorech a ve vzdálenosti ochranného pásma dotčeného vedení nesmí být veden (jakýkoliv) plynovod, pokud by svou polohou, provozem a náhlými poruchami mohl způsobit zničení nebo poškození mostního objektu, bránit jeho údržbě nebo ohrozit bezpečnost provozu na mostě.

Nejde tedy o to, zda plynovod způsobuje poškození mostu, brání jeho údržbě či ohrožuje bezpečnost provozu, nýbrž o to, zda dané následky způsobit může.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 3. 2026, č. j. 1 As 199/2025-78**

ROZŠÍŘENÍ KOMUNIKACE O VÝHYBNU

§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Dle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., platí, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Citované ustanovení se týká vymezení pozemků a umístění staveb na nich, aplikuje se proto v územním či povolením řízení. Toto ustanovení se však nepoužije, nedochází-li ke zřízení nového veřejného prostranství. Nepoužije se ani v situaci, kdy veřejné prostranství vzniklo před 1. 1. 2007, tedy před účinností vyhlášky č. 501/2006 Sb. V posuzovaném případě dochází pouze k rozšíření stávající pozemní komunikace o výhybnu, a to v rámci již existujícího veřejného prostranství. Nedochází zde tím pádem k vymezení nového veřejného prostranství zpřístupňujícího pozemek rodinného domu, proto se § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepoužije.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 3. 2026, č. j. 6 As 140/2025-28**

**NÁKLADY VYHOTOVENÍ
STEJNOPISŮ ODVOLÁNÍ**

*§ 37 odst. 3, § 79 odst. 6, § 82 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Dle poslední věty § 82 odst. 2 správního řádu správní orgán odvolatele nevyzývá k dodání chybějících stejnopisů odvolání, ale sám požadovaný počet stejnopisů vyhotoví na náklady odvolatele. Jedná se o zvláštní úpravu odstraňování vady odvolání, proto se uplatní před obecným postupem podle § 37 odst. 3 správního řádu. Důvodem pro odlišný postup je zejména fakt, že správnímu orgánu nic nebrání ve vyhotovení chybějících stejnopisů i bez součinnosti odvolatele, což má pozitivní vliv na rychlost a jednoduchost odvolacího řízení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 3. 2026, č. j. 1 As 209/2025-33**

ZRUŠENÍ OVĚŘENÍ PASPORTU STAVBY

*§ 156 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění
pozdějších předpisů
§ 125 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Judikatura i doktrína se shodují v tom, že ověření dokumentace nebo zjednodušené dokumentace, tj. pasportu stavby, nemůže sloužit jako prostředek legalizace nepovolených staveb. Ověřit dokumentaci tedy lze vždy pouze u stavby povolené, jejíž dokumentace nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu. Ačkoliv je tedy účelem právní úpravy obsažené v § 125 stavebního zákona zajistit ochranu práv vlastníka stavby, jejíž dokumentace zcela chybí, tento postup má sloužit pouze ve vztahu ke stavbám v minulosti povoleným.

Je-li vedeno řízení o odstranění stavby, pro kterou stěžovatel požaduje ověření zjednodušené dokumentace, je jednoznačně dána pochybnost o tom, zda se jedná o stavbu povolenou, či nikoliv. Krajský soud ve shodě s žalovaným proto správně dospěl k závěru, že pasport stavby nelze v takovém případě provést. Žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu o zrušení ověření zjednodušené dokumentace stavby z důvodu probíhajícího řízení o odstranění změny téže stavby byla zamítnuta (a stejně tak i následná kasační stížnost).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 3. 2026, č. j. 2 As 112/2025-111**

NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ ČÁSTI STAVBY

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

Stavební úřad nařídil žalobci odstranit celou rozestavěnou stavbu rodinného domu, která byla dle jeho zjištění realizována v rozporu se společným povolením. Žalobce následně u soudu namítal, že odstranění celé stavby je nepřiměřeným následkem, neboť stavbu bylo možné odstranit jen částečně. Tomuto tvrzení správní soudy nepřisvědčily.

Nařídít odstranění jen části stavby je možné pouze tehdy, pokud lze nelegální změny dostatečně přesně identifikovat a stavba bude schopná samostatně existovat i bez nich. Především kvůli zvětšení půdorysných rozměrů stavby není možné bezpečně nařídít odstranění jen její části. V takovém případě by došlo k zásahu do svislých nosných konstrukcí. To by ohrozilo stabilitu stavby, což by bylo potenciálně nebezpečné i pro sousední pozemky. K bezpečnému zhojení protiprávního stavu bude nutné stavbu odstranit celou a vybudovat nové základové pásy. Problémem není jen zvětšení půdorysných rozměrů, ale také další rozsáhlé rozpory realizované stavby s povolením, které vylučují identifikaci jejích legálních částí. Především jde o nepovolenou změnu výškového osazení stavby a s tím související navenzení zeminy a o změnu odstupových vzdáleností od sousedních pozemků způsobenou posunutím umístění stavby na pozemku žalobce. Reálně tak nelze identifikovat takovou část stavby, která by bez zásahu do nosných konstrukcí nebyla zatížena některým z uvedených rozporů.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 25. 3. 2026, č. j. 4 As 30/2026-30**

**VYJEDNÁVÁNÍ PŘED ZAHÁJENÍM
VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ**

§ 3 odst. 7, § 3a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

Ustanovení § 3a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, nelze vykládat tak, že smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě má osobě převádějící svá práva zakládat konkrétně právo odstoupit od této smlouvy, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 5 let od jejího uzavření.

Předmět vyvlastňovacího řízení, kterým je odnětí či omezení vlastnického práva za účelem uskutečnění veřejně prospěšné infrastruktury je tak ve značené míře vymezen

právě onou veřejně prospěšnou infrastrukturní stavbou, jejíž parametry jsou závazně stanoveny v územním rozhodnutí a stavebním povolení. Až na zcela výjimečné situace se tak musí aplikovat ustálená judikatura, že předmětem vyvlastňovacího řízení nemůže být zvažování alternativních variant řešení stavebního záměru; předmětem vyvlastňovacího řízení je primárně posouzení, zda 1) k realizaci konkrétně vymezeného záměru, jehož realizace je účelem vyvlastnění, je nezbytné odnětí či omezení vlastnického práva, 2) v jakém rozsahu má k odnětí či omezení vlastnického práva dojít a 3) jaká má být náhrada za odnětí či omezení vlastnického práva. Ostatně podle § 3 odst. 7 liniového zákona se v řízení o vyvlastnění nepřihlíží k námitce vyvlastňovaného požadující změnu stavby, pokud by taková změna byla v rozporu s územním rozhodnutím, společným povolením nebo rozhodnutím o povolení záměru.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 3. 2026, č. j. 21 As 286/2025-38

PŘESTUPKY KRTKŮV SVĚT

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

Pro posouzení vzniku odpovědnosti za uvedený přestupek podle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona není podstatné, zda měl pachatel, který umožnil užívání stavby bez kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí, toto užívání s jinou osobou smluvně upravené. Podstatné je, zda pachatel přestupku jiné osobě fakticky umožnil užívat stavbu bez kolaudačního souhlasu či rozhodnutí, přičemž „umožnění“ užívání může spočívat i v tom, že jej pachatel strpí a nijak mu nebrání; může se tedy jednat i o užívání bez právního titulu.

Ve výroku rozhodnutí je nezbytné postavit najisto, za jaké konkrétní jednání je subjekt poškozen, což lze zaručit jen konkretizací údajů obsahujících popis skutku uvedením místa, času a způsobu spáchání, popřípadě i uvedením jiných skutečností, jichž je třeba k tomu, aby nemohl být zaměněn s jiným. Jednotlivé skutkové údaje jsou rozhodné pro určení totožnosti skutku, vylučují jeho záměnu a možnost opakovaného postihu za týž skutek.

Je třeba, aby popis skutku uvedený ve výroku obsahoval ty skutkové okolnosti, které jsou právně významné z hlediska naplnění jednotlivých znaků skutkové podstaty správního deliktu, který je předmětem řízení.

Skutková podstata přestupku podle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona ani přestupku podle § 178 odst. 1 písm. g) téhož zákona naopak nevyžaduje, aby bylo užívání stavby umožněno jiné osobě se zvláštními vlastnostmi. Skutečnost, komu stěžovatel umožnil užívat stavby, proto není z hlediska naplnění skutkových podstat těchto přestupků rozhodná, a správní orgány ji tedy ve výroci svých rozhodnutí uvádět nemusely.

K prokázání likvidační povahy uložené pokuty bylo třeba předložit takové podklady, z nichž by si správní orgány mohly udělat celkový obraz o majetkových a finančních poměrech stěžovatele. Pouhé podklady o dílčích závazcích (úvěrech či jiných pokutách), bez současného doložení výše příjmů či majetku, nejsou dostačující.

Správní orgán je v případě, že účastník řízení nedoloží své majetkové poměry, oprávněn vyjít pouze z údajů, které vyplynuly z dosavadního průběhu řízení, a nevede-li tento postup k přesnému výsledku, může si správní orgán učinit základní představu o příjmech a majetku účastníka řízení i na základě odhadu.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2026, č. j. 21 As 14/2026-29

PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V ŘÍZENÍ O DODATEČNÉM POVOLENÍ STAVBY

§ 96b, § 129 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Závazné stanovisko orgánu územního plánování ve smyslu § 96b stavebního zákona z roku 2006, nepozbývá platnosti dle § 96b odst. 7 písm. a) uvedeného zákona v případě, bylo-li v řízení zahájeném před vydáním závazného stanoviska (nebo v době jeho platnosti) vydáno dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 a 3 téhož zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2026, č. j. 6 As 28/2026-113

NOVÝ JADERNÝ ZDROJ DUKOVANY

§ 87 odst. 1, § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

§ 14 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

§ 5a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

§ 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů

Ani případné důvody podjatosti by u ministra průmyslu a obchodu, který ve věci rozhodoval v rozkladovém řízení, nemohly vést k jeho vyloučení ve správním řízení, a to s ohledem na výslovné znění § 14 odst. 7 správního řádu. Právo účastníků na spravedlivý proces, včetně jeho složky nestrannosti, je totiž v případě rozhodujícího vedoucího ústředního správního úřadu (zde ministra) pod ochranou moci soudní.

Aplikace konceptu systémového rizika podjatosti nemá v prostředí ústředních správních úřadů uplatnění. Nejvyšší správní soud připustil, že by tím „mohlo docházet k nežádoucímu zablokování výkonu státní správy, když by jakýkoliv účastník jakéhokoliv řízení vedeného jakýmkoliv ministerstvem mohl vznést námitku systémové podjatosti, a to s odkazem na veřejná prohlášení či volební programy jednotlivých ministrů stojících v čele těchto ministerstev. Z logiky věci je zřejmé, že každý ministr, jakožto politik, v rámci své funkce a s ohledem na členství v určité politické straně, sleduje určitý program skládající se z jednotlivých cílů. Veřejná vystoupení politiků jsou v případě místně důležitých či kontroverzních staveb běžným jevem a korelují s podstatou politiky jako správy věcí veřejných; jakákoliv politická vyjádření nelze automaticky považovat za důvod podjatosti úředníků vystupujících v zaměstnaneckém či obdobném poměru vůči korporaci, kterou tito političtí představitelé zastupují.

Stavební úřad v územním řízení zkoumá základní podmínky pro možnost vyvlastnění, tedy zda je pro konkrétní navrhovanou stavbu dán stavebním zákonem nebo jiným zvláštním zákonem vyvlastňovací titul v tom smyslu, že pro daný účel zákon připouští možnost pozemek i vyvlastnit, resp. možnost zřízení věcného břemene rozhodnutím vydaným v řízení o vyvlastnění pro případ, že nelze téhož dosáhnout smlouvou s vlastníkem pozemku. Nejvyšší správní soud odmítl tezi, že by stavební úřad byl kromě otázky, zda lze obecně pro daný účel pozemek vyvlastnit, povinen předjímat výsledek případného následného vyvlastňovacího řízení a hodnotit, zda jsou naplněny ostatní zákonné podmínky vyvlastnění.

Na zákon o ochraně přírody a krajiny navazuje vyhláška č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Podle § 5 této vyhlášky se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Ani zákon, ani vyhláška nepracují s úplným zákazem kácení mimo vegetační období, který naopak stěžovatel požaduje vložit do závazného stanoviska. To, že stěžovatelův požadavek v tomto znění nebyl přidán do závazného stanoviska, tak není vadou, která by měla vést k nezákonnosti rozhodnutí žalovaného.

Při kácení ostatních dřevin rostoucích mimo les se tak z důležitých důvodů lze odchýlit od pravidla podle § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb. (kácení zpravidla v období vegetačního klidu), v takovém případě však bude namísto dbát zvýšené opatrnosti, zda tím současně nedochází k zásahu do ochrany volně žijících ptáků (§ 5a zákona o ochraně přírody a krajiny), nebo dokonce k nedovolenému zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů (§ 50 téhož zákona).

V rámci prvostupňového řízení byl stěžovatel vedlejším účastníkem řízení, tedy jedním z mnoha dalších, kterým se vzhledem k velkému počtu doručovalo veřejnou vyhláškou. Proti prvostupňovým rozhodnutím stěžovatel podal odvolání. Tímto individualizovaným úkonem stěžovatel tak říká „vystoupil z davu“ vedlejších účastníků. Účastník řízení, který podal odvolání, se totiž pro účely odvolacího řízení stává v jistém (přeneseném) smyslu žadatelem, odvolací orgán totiž rozhoduje o jeho podání – odvolání, které lze

přeneseně chápat jako žádost o přezkum prvostupňového rozhodnutí. Žadateli se přitom i v řízení s velkým počtem účastníků doručuje rozhodnutí vždy jednotlivě.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2026, č. j. 6 As 167/2025-56

NEKRITICKÉ PŘEJÍMÁNÍ ZÁVĚRŮ ŽADATELE

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

§ 12 odst. 4 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), ve znění pozdějších předpisů

V žádném případě ustanovení § 159 stavebního zákona neznamená, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutečného stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) autorizačního zákona (č. 360/1992 Sb.), ale celé územní řízení.

Stavební úřad je v souladu se zásadou materiální pravdy odpovědný za zjištění skutečného stavu v rozsahu potřebném a dostatečném pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Zkoumá rovněž soulad posuzovaného záměru s ochranou práv účastníků řízení. Stavební úřad je povinen vypořádat se s řádně vznesenými námitkami, o nichž se účastníci nedohodli. Je nepřijatelné, aby tyto rozpory vyřešil tak, že plně přijme stanovisko žadatele, aniž by věc sám posoudil.

Současně však stavebnímu úřadu nelze vytýkat nezákonnost jím vydaného rozhodnutí, vychází-li z projektové dokumentace a dalších podkladů předložených stavebníky, považuje-li je za dostatečné a správné a nevznesl-li proti nim účastník řízení takovou námitku, která by byla konkrétně odůvodněna a důkazně podložena natolik, aby vyvolala alespoň důvodné pochybnosti ve vztahu k použitelnosti těchto podkladů.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 2. 4. 2026, č. j. 8 As 84/2025-76**

**ZRUŠENÍ STAVEBNÍHO POVOLENÍ
JAKO DŮVOD PRO ZRUŠENÍ
KOLAUDAČNÍHO SOUHLASU**

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

Ve vztahu kolaudačního souhlasu a stavebního povolení bude dán důvod pro zrušení kolaudačního souhlasu téměř vždy, pokud je zrušeno či změněno stavební povolení. Při posouzení zákonnosti kolaudačního souhlasu nelze zohlednit tvrzenou dobrou víru stavebníka ve správnost stavebního povolení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 10. 4. 2026, č. j. 6 As 39/2026-36**

NEZBYTNOST ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

*§ 4 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*

Při posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) se rozlišují dva typy záměrů: a) záměry vždy podléhající posouzení, které jsou uvedeny v příloze 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí jako kategorie I, a b) záměry vyžadující zjišťovací řízení, v němž bude vyhodnoceno, zda záměr bude dále posuzován. Tyto záměry jsou uvedeny v téže příloze jako kategorie II. Cílem zjišťovacího řízení je primárně určit, zda má být daný záměr, s ohledem na svůj dopad na životní prostředí, dále posuzován v procesu EIA; anebo záměr nemůže mít významné negativní vlivy na životní prostředí, a tedy není třeba v procesu EIA pokračovat. Při podřazování záměrů správní orgány vycházejí primárně z podaného oznámení, které však podrobují vlastní kritické úvaze.

Správní orgán je povinen odbornou úvahu o tom, že záměr nebude mít významný negativní vliv, učinit s přihlédnutím k principu předběžné opatrnosti.

Jestliže má tedy správní orgán sebemenší pochybnosti v tom směru, že by snad záměr významný negativní vliv na životní prostředí mít mohl, měl by vždy dát přednost provedení zjišťovacího řízení. Pochybnosti přitom mohou vyvěrat jak z nedostatečných nebo nejasných údajů poskytnutých oznamovatelem, tak i z nedostatku vědeckých informací ohledně dopadů určitých činností na životní prostředí. Pochybnosti může do posuzovacího procesu vnést „zvnějšku“ i záměrem dotčená veřejnost v podobě výhrad

a připomínek, jestliže je nebude správní orgán schopen s využitím svých odborných znalostí přesvědčivě vyvrátit.

Správní orgán musí být dále schopen posoudit potenciál záměru ovlivnit životní prostředí bez toho, že by musel provádět podrobnější zkoumání nebo konzultace s dalšími odborníky. Pokud by naopak správní orgán považoval za nutné vyžádat si za účelem posouzení možných důsledků záměru pro kvalitu životního prostředí odborný posudek, studii či dobrozdání nebo stanovisko jiného správního orgánu, vedl by tím fakticky jakési „zjišťování bez řízení“. To by podle Nejvyššího správního soudu svědčilo spíše o tom, že ani odborníkovi není povaha či intenzita environmentálních dopadů záměru na první pohled zřejmá. V takovém případě je správní orgán povinen záměr „propustit“ do zjišťovacího řízení.

V procesu EIA dále nesmí docházet k účelovému dělení záměru na menší celky vyloučené z působnosti předpisů o EIA. Úprava posuzování vlivů záměrů na životní prostředí požaduje, aby byly záměry při posuzování dopadů na životní prostředí vnímány jako logické funkční celky. Účelovým členěním záměrů by byl požadavek jejich posouzení obcházen.

Rozhodující pro posouzení povahy záměru přitom není označení záměru ani rozsah, ve kterém jej žadatel předloží k posouzení či následnému povolení v navazujícím řízení. Z pohledu požadavků na posouzení vlivů záměru není ani podstatné, zda záměr realizuje jeden či více stavebníků, jak jsou upraveny soukromoprávní vztahy mezi stavebníky, zda k povolení záměru dochází v jednom či více povolovacích řízeních, ani zda tato řízení probíhají v téže době. Bylo by proti smyslu a účelu právní úpravy, pokud by mohl stavebník uniknout povinnosti provedení EIA převodem části záměru na jinou osobu nebo jeho rozdělením.

Komplexnímu posouzení v procesu EIA pak nebrání, aby v navazujících řízeních byly záměry povolovány po etapách nebo částech. Takové rozdělení stavebního záměru na několik etap a vedení samostatného povolovacího řízení pro každou z etap je přípustným a mnohdy účelným postupem investora i stavebního úřadu. Podstatné však je, aby z hlediska možných dopadů do životního prostředí došlo ke včasnému a úplnému posouzení záměru jako celku, tj. bez ohledu na to, v jakém členění nebo pořadí budou jednotlivé části povolovány.

Chybějící zjišťovací řízení představuje nezákonnost s natolik vysokou intenzitou narušení veřejného zájmu na ochraně životního prostředí, kterou nemůže převážit dobrá víra stavebníka či jiných osob.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 15. 4. 2026, č. j. 9 As 135/2025-73**

**VÝZVA K DOPLNĚNÍ ŽALOBY
PO UPLYNUTÍ ZÁKONNÝCH LHŮT**

*§ 37 odst. 5, § 71 odst. 2, § 72 odst. 1, § 75 odst. 2 zákona
č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších
předpisů*

Krajský soud se nemůže věcně zabývat žalobou proti rozhodnutí správního orgánu v rozsahu žalobních bodů, které žalobce sice uplatnil ve lhůtě (chybně) stanovené ve výzvě krajského soudu k odstranění vady žaloby spočívající v nedostatku vymezení žalobních bodů, avšak samotná tato výzva byla vydána až po uplynutí lhůty pro podání žaloby, kdy již podle § 71 odst. 2 soudního řádu správního nové žalobní body uplatnit nelze.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 17. 4. 2026, č. j. 1 As 8/2026-66**

**TRVÁNÍ ODKLADNÉHO ÚČINKU ŽALOBY +
NÁHRADA NÁKLADŮ
OSOBE ZÚČASTNĚNÉ NA ŘÍZENÍ**

*§ 60 odst. 5, § 73 odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád
správní, ve znění pozdějších předpisů*

Účinky usnesení o přiznání odkladného účinku žalobě zanikají k okamžiku právní moci rozhodnutí, jímž se řízení o žalobě končí (§ 73 odst. 3 s. ř. s.) a neobnovují se, zruší-li následně Nejvyšší správní soud toto rozhodnutí a vrátí-li věc krajskému soudu k dalšímu řízení. Trvá-li žalobce i nadále na odložení účinků správního rozhodnutí, musí znovu podat krajskému soudu návrh na přiznání odkladného účinku žalobě.

Osobě zúčastněné na řízení lze přiznat právo na náhradu nákladů i v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem, bránila-li v řízení svá práva (§ 60 odst. 5 s. ř. s. ve znění účinném od 1. 1. 2026).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 4. 2026, č. j. 1 As 41/2026-23**

DORUČOVÁNÍ ADVOKÁTOVI

*§ 34 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění
pozdějších předpisů*

Doručení do datové schránky advokátní kanceláře jako právnické osoby namísto do datové schránky advokáta jako zástupce účastníka není formálně bezvadné. Judi-

katura rozlišuje mezi datovou schránkou advokáta jako podnikající fyzické osoby a datovou schránkou advokátní obchodní společnosti vykonávající advokacii. Je-li účastník zastoupen advokátem, doručuje se zásadně do datové schránky tohoto advokáta, nikoli do datové schránky obchodní společnosti vykonávající advokacii. Tato vada při doručování však podle judikatury NSS sjednocené nedávným rozhodnutím rozšířeného senátu sama o sobě nevylučuje závěr o účincích doručení.

Smyslem doručování zástupci je zajistit účastníku řízení skutečný výkon práva na právní pomoc. Proto není rozhodující jen formální označení adresáta, ale i to, zda se s doručovanou písemností fakticky seznámil zákonný adresát, tedy zástupce. Vadné doručení proto může být zhojeno materiálně, je-li z okolností věci zřejmé, že se zástupce s písemností seznámil. Tato skutečnost může vyplýnout i z následné reakce na doručovanou písemnost.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 5. 2026, č. j. 6 As 17/2026-43**

**NÁMITKY K NEDODRŽENÍ KOEFICIENTU
ZASTAVĚNOSTI POZEMKU**

*§ 94n odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších
předpisů*

Žalobci se mohou k ochraně svých veřejných subjektivních práv dovolat i těch právních norem, jejichž smyslem je chránit veřejný zájem, pokud tento veřejný zájem souvisí právě s jejich veřejnými subjektivními právy. V soudním řízení nemohou namítat pouze takové porušení zákona, které s jejich veřejnými subjektivními právy vůbec nesouvisí (např. dovolávat se ochrany práv třetích osob nebo veřejného zájmu, jenž zjevně není přímo provázán s jejich právní sférou). Uvedené se nezbytně vztahuje také k námitkám dodržení koeficientu zastavěnosti pozemku stanoveného územním plánem. Ten je sice ve své podstatě stanoven za účelem ochrany shora definovaných veřejných zájmů, zároveň ale má úzkou souvislost s právní sférou účastníků stavebního řízení, obzvláště jedná-li se o vlastníky sousedních nemovitostí.

Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře shledal, že žalobci, kteří byli účastníky řízení dle stavebního zákona z důvodu možného dotčení svého vlastnického či jiného věcného práva k nemovité věci, mohou v soudním řízení uplatňovat námitky i nad rámec věcného práva, jež jim založilo účastenství ve správním řízení. Zákonem výslovně vymezený rozsah legitimace ve správním řízení představuje pouze základní, avšak nikoli konečné východisko pro rozsah legitimace v soudním řízení, neboť ta je svázána s rozsahem práv a povinností (právní sférou) žalobce, které mohou být žalobou napadeným rozhodnutím přímo dotčeny.

Smyslem regulace zastavěnosti území je zachování funkce vsakování srážkových vod, kvality životního prostředí, podílu zeleně a podobně. Jakákoli stavba (tedy stavební dílo vytvo-

řené ze stavebních materiálů) ovlivňuje odtokové poměry v krajině (po ploše pokryté stavebním materiálem voda rychle stéká), snižuje podíl zeleně i celkovou kvalitu životního prostředí. Jakkoli územním plánem stanovené koeficienty zastavěnosti v první řadě chrání naposledy uvedené veřejné zájmy na zachování kvality (nejen životního) prostředí, nelze je striktně oddělovat od veřejných subjektivních práv účastníků stavebního řízení, jak učinil krajský soud.

Možné přímé dotčení vlastnického práva nebo jiného věcného práva „sousedů“ stavby lze spatřovat v tom, že nedodržení koeficientu zastavěnosti se může projevit ve snížení celkové kvality (životního) prostředí v okolí. Kromě výše uvedených odtokových poměrů lze také upozornit na sníženou schopnost zastavěné plochy vstřebávat sluneční záření či celkovou vizuální změnu charakteru lokality.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 21. 5. 2026, č. j. 1 As 192/2025-101**

**POVAHA LHŮTY PRO PODÁNÍ ŽÁDOSTI
O DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY –
PŘEDLOŽENÍ OTÁZKY ROZŠÍŘENÉMU SENÁTU**

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

Rozšířenému senátu Nejvyššího správního soudu byla předložena otázka, zda zmeškání třicetidenní lhůty stanovené v § 129 odst. 2 věty druhé stavebního zákona má za následek, že řízení o žádosti o dodatečné stavební povolení nelze vést, a žádost podaná po této lhůtě je tedy ve smyslu § 66 odst. 1 písm. b) správního řádu žádostí zjevně právně nepřipustnou.

**VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ
Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 2. 2026, č. j. 5 As 119/2024-65**

**AKTUALIZACE Č. 3 ZÁSAD
ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE**

§ 23, § 36 odst. 1, § 39 odst. 5, § 42 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zamítl návrh spolku na zrušení aktualizace zásad územního rozvoje v části, kterou se území jedné z obcí vyčleňuje z rozvojové zóny nadmístního významu, tvořící součást rozvojové oblasti stanovené politikou územního rozvoje. Nejvyšší správní soud následnou kasační stížnost zamítl.

Posouzení, zda stěžovatel jako spolek byl opatřením obecné povahy nebo jeho částí dotčen ve své právní sféře, se neodvíjí jen od jeho účelu podle stanov. Rozhodné je také to, kdo je ve spolku sdružen, případně faktická činnost tohoto spolku mající vztah k území, na které opatření obecné povahy dopadá. Teprve na tomto základě lze učinit závěr, zda se regulace obsažená v opatření obecné povahy dotýká jeho práv. Zákon nestanoví ekologickým spolkům privilegiované postavení v tom smyslu, že jakýkoli spolek, jehož účelem podle stanov je ochrana životního prostředí, může podat návrh (žalobu) v jakékoli věci, v níž by potenciálně mohlo být zasaženo do práva na příznivé životní prostředí. Je na spolku, aby v soudním řízení takový dopad do své právní sféry prokázal. O dotčení právní sféry nejde v situaci, kdy nelze nalézt příčinnou souvislost mezi změnou provedenou opatřením obecné povahy a možnými důsledky, které navrhovatel namítá jako dotčení na svých veřejných subjektivních právech.

Jeden spolek může v jednom řízení odvíjet svou věcnou aktivní legitimaci ve vztahu k různým částem napadeného opatření obecné povahy z různých důvodů, tedy zčásti jako spolek přímo dotčený na svých právech, a zčásti jako zástupce veřejnosti.

Pokud bylo s námitkou nesprávně zacházeno jako s připomínkou, tedy o ní nebylo rozhodnuto, a byla pouze vypořádána s uvedením důvodů, proč jí nebylo vyhověno, nepředstavuje to podstatnou vadu řízení, která by mohla mít vliv na zákonnost opatření obecné povahy.

V § 42 odst. 3 stavebního zákona se sice stanoví povinnost krajského úřadu předložit návrh zprávy o aktualizaci zásad územního rozvoje ke schválení zastupitelstvu kraje nejpozději do 4 let po vydání zásad územního rozvoje nebo jejich poslední aktualizace, s jejím schválením ale není spojen žádný důsledek pro již zahájený proces pořizování aktualizace zásad územního rozvoje. Případné nové skutečnosti ostatně mohly být zohledněny v různých fázích tohoto procesu. Samotné schválení zprávy 2022 proto nemělo za následek neplatnost zprávy 2018, ani nezaložilo rozpor na jejím základě pořízeného návrhu Aktualizace č. 3 ÚR s § 42 odst. 4 ve spojení s § 37 stavebního zákona, který by v případě jeho přijetí měl mít jen z tohoto důvodu za následek nezákonnost aktualizace zásad územního rozvoje.

Podstatnou úpravou je taková úprava, která má nově vliv na veřejné zájmy (s výjimkou vlivů z hlediska těchto zájmů jednoznačně pozitivních) a vyžaduje si nové stanovisko některého dotčeného orgánu, anebo se podstatně dotýká těch, kteří mohou uplatnit námitky, a úprava není zjevně v jejich prospěch.

Samotná Politika územního rozvoje České republiky předpokládá, že rozvojové oblasti budou způsobem předvídaným v § 36 odst. 1 stavebního zákona konkretizovány až v zásadách územního rozvoje, například prostřednictvím vymezení rozvojových zón nadmístního významu. Konkretizace rozvojových oblastí sice musí vycházet z Politiky územního rozvoje České republiky, to ale neznamená, že by s ohledem

na konkrétní podmínky v jednotlivých obcích nemohlo být vymezení rozvojových zón nadmístního významu užší, aniž by tím byl zpochybněn účel rozvojových oblastí. Není ani vyloučeno, že některá z obcí, jejichž území tvoří rozvojovou oblast, nebude součástí žádné rozvojové zóny.

Pořizování územně plánovací dokumentace je komplexním úkonem, a to nejen s ohledem na technickou náročnost a vyžadovanou expertizu, ale též na nutnost provedení volby mezi určitými typy funkčního využití. K provedení této volby a stanovení jejich limitů jsou proto povolány orgány územního plánování, které mají nejen potřebné schopnosti, ale též detailní znalost lokálních poměrů a potřeb. Těmto orgánům by proto měla být při výběru funkčního využití území ponechána maximální míra úvahy. [...] Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování [...] zůstává činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. [...] soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití či zda by nebylo vhodnější vymezit oblast klidu jinde, než je tomu v územním plánu současném. Co mu však přezkoumávat přísluší je, zda změnu přijal pravomocný a kompetentní orgán a zda přitom postupoval zákonem předepsaným způsobem.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 3. 2026, č. j. 7 As 151/2025-113**

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
SÍDELNÍHO ÚTVARU HL. M. PRAHY**

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

Městský soud zamítl návrh na zrušení změny územního plánu v části, v níž došlo ke změně funkčního využití u několika pozemků, které jsou dnes součástí areálu mrazíren. Nejvyšší správní soud rozsudek městského soudu potvrdil.

Pokud stěžovatelé odvozovali dopad do svých práv právě z objemu plánované obytné zástavby, nejednalo se svou povahou o námitky týkající se koncepčního uspořádání daného území, nýbrž směřující proti konkrétní, navíc čistě předpokládané, realizaci a z ní vyplývajících potenciálních dopadů na stěžovatele. Takové námitky jsou ve fázi územního plánování, kdy ještě nebylo rozhodnuto o umístění stavby, předčasné, a nelze je věcně řešit.

Stěžovatelé vyjádřili obavu z neúnosného navýšení dopravní zátěže, přičemž odpůrcem shromážděné dopravní podklady jsou podle jejich názoru nevalidní. K uvedené námitce městský soud správně uvedl, že napadené opatření obecné povahy samo o sobě žádné, tím méně nadlimitní navýšení dopravy dosud nevyvolává, protože jeho podstatou je změna funkčního využití ploch u několika pozemků, nikoliv konkrétní stavební záměr.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 3. 2026, č. j. 4 As 164/2025-95**

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOŘITOV

§ 55 odst. 3, § 55a odst. 2 písm. d), e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zrušil změnu územního plánu v části vymezení koridoru dopravní infrastruktury „DS41“ pro silnici I/43 a v části vymezení koridoru dopravní infrastruktury „DSÚKB“ pro úroveňovou křižovatku Bořitov, a to včetně všech s nimi souvisejících staveb a opatření. Kasační stížnosti proti rozsudku krajského soudu byly Nejvyšším správním soudem zamítnuty.

Stanovisko krajského úřadu dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona z roku 2006 neobsahovalo dostatečné vysvětlení, proč nebylo nutné provádět vyhodnocení SEA k napadené změně územního plánu. Krajský úřad neprovedl s kritérii vymezenými v příloze č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, na jejichž základě se při pořizování územního plánu (resp. jeho změny) posuzuje, zda má být uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a ve vztahu k předmětnému koridoru se jimi vůbec nezabýval. Důvod neprovedení vyhodnocení SEA nelze seznat ani z odůvodnění územního plánu.

Stanovisko krajského úřadu je jiným úkonem správního orgánu ve smyslu § 158 odst. 1 správního řádu, na který se v souladu s § 154 správního řádu přiměřeně použije § 68 odst. 3 téhož zákona v rozsahu, v jakém je jeho použití potřebné. Nedostatečné odůvodnění stanoviska, které nevyžaduje vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, může vést ke zrušení územního plánu.

Hierarchičnost daná pro celou územně plánovací dokumentaci proto a maiori ad minus platí i ve vztahu k posouzením SEA na úrovni obecní a krajské. Není tak pravda, že by SEA na obecní úrovni nemohla obsahovat jiné informace než krajská SEA. Naopak, posouzení SEA na úrovni územního plánu rovněž zpřesňuje, a rozvíjí cíle a úkoly, které pro ni vyplývají ze zásad územního rozvoje (pakliže budou splněny další zákonné podmínky pro povinnost provést posouzení SEA při pořizování územního plánu).

Pod § 55 odst. 3 větu třetí ve spojení s § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona lze zahrnout pouze ty změny územního plánu, u nichž nelze rozumně předpokládat, že by mohly mít jiné vlivy na životní prostředí, než které již podléhaly posouzení v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Princip zamezení opakovaného posuzování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nelze vykládat v tom smyslu, že lze vynechat zákonem a judikaturou dovozené obsahové náležitosti dotčeného posouzení. To zkrátka musí někde v úplnosti a o potřebné míře konkrétnosti proběhnout.

V rámci hodnocení SEA při pořizování územního plánu není možné mechanicky převzít hodnocení SEA provedené na úrovni zásad územního rozvoje, neboť se obecně nejedná o posuzování téhož, když při územním plánování je nezbytné zohlednit lokální vlivy vymezených ploch na území konkrétní obce a přijmout tomu odpovídající opatření.

Součástí vyhodnocení SEA, pokud je prováděno, by mělo být i hodnocení záměru této komunikace jako zdroje hluku coby jednoho z vlivů vymezených v příloze stavebního zákona, který je třeba na konkrétnější úrovni územního plánu posoudit.

Způsob zhodnocení negativních vlivů vyplývajících z územního plánu a reakce na ně v podobě navržených opatření k jejich předcházení, resp. zmírnění, je otázkou skutkovou a bude se z podstaty věci lišit případ od případu. Platí však, že podoba daných opatření by vždy měla odpovídat identifikovaným negativním vlivům územního plánu. Klíčová je přitom skutečnost, zda přijatá opatření představují dostatečně účinné řešení naplňující možnosti, jimiž územní plán z hlediska rozvoje řešeného území vymezením ploch a koridorů disponuje.

Proces pořizování územního plánu lze považovat za akustické plánování ve smyslu čl. 3 písm. u) směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES, o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí (směrnice o hodnocení hlučnosti). Podle tohoto ustanovení se akustickým plánováním rozumí řízení postupu při vytváření budoucí akustické situace pomocí plánovaných opatření v rámci územního plánování, inženýrských opatření v oblasti dopravních systémů, plánování dopravy, snižování hluku ochrannými protihlukovými opatřeními a řízením oblasti zdrojů hluku. Při posuzování dopadů územního plánu na hlukovou zátěž v území by proto mělo být postupováno v souladu s požadavky směrnice o hodnocení hlučnosti.

Z čl. 5 odst. 3 směrnice o řízení hluku vyplývá, že pro specifický postup spadající pod pojem akustického plánování jsou členské státy oprávněny používat jiné indikátory než Lden a Lnight. Ze směrnice nevyplynou další podmínky pro členské státy, které by bylo potřeba pro možnost užití tohoto oprávnění naplnit. Dle Nejvyššího správního soudu tak akustické plánování představuje výjimku z povinnosti užívat jednotné hlukové indikátory stanovené směrnicí o řízení hluku, resp. jejími přílohami.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 25. 3. 2026, č. j. 3 As 99/2025-41**

ÚZEMNÍ PLÁN LEŠANY

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

Stěžovatel v řízení o územním plánu žádal, aby jeho pozemky byly zahrnuty do kategorie plochy smíšené obytné venkovské. U jednoho z pozemků (XC) požádal stěžovatel pro případ, že obec zamýšlí rozšiřovat danou oblast pouze k využití zemědělské výroby, o změnu na plochu smíšená výrobní všeobecná. Odpůrkyně (obec) mu nevyhověla. Uvedla, že požadavek na zahrnutí předmětných pozemků do ploch smíšených venkovských není v souladu s koncepcí územního plánu, která spočívá v rozvíjení kompaktního sídla. Jejich zastavěním by došlo ke vzniku vyloučené enklávy bydlení bez návaznosti na veřejnou infrastrukturu. K pozemku XC poukázala také na rozpor změny využití území s koncepcí územního plánu. Pozemek se nachází mimo kompaktní sídlo, došlo by tak k vytvoření samostatné enklávy, která nenavazuje na veřejnou vybavenost. Jeho vzdálenost od zastavěného území jej podle ní nepředurčuje ani k zahrnutí do ploch smíšených výrobních. Pro obsluhu těchto vyloučených enkláv nejsou využívány místní komunikace, ale silnice, což produkuje zátěž. Chybí zde i veřejná infrastruktura, kterou by bylo nutné doplnit, což by vyžadovalo vysoké investice odpůrkyně.

Takové odůvodnění shledaly správní soudy dostatečným. Problém s výstavbou veřejné infrastruktury a přetížením komunikace související s výstavbou výrobních kapacit lze označit za zcela legitimní důvod pro odmítnutí přistoupení na změnu funkčního určení pozemku.

Územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a dokumentaci nižšího stupně přijatou na jejím základě. Kontinuita územního plánování sice naráží na možnost revize existujícího stavu novým územním plánem, ale důvody vedoucí ke změně koncepce a s tím související změně funkčního určení ploch musejí být dostatečně závažné, opírající se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje.

Zásah do požadavku na kontinuitu územního plánování je proto obec povinna podložit přesvědčivými důvody, které dokládají jeho účelnost.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 31. 3. 2026, č. j. 8 As 146/2025-66**

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LEŠTINA U SVĚTLÉ

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

Krajský soud vyhověl návrhu na zrušení územního plánu v části regulativu spočívajícího v nepřipustném umístování velkoplošných fotovoltaických elektráren, větrných elektráren a bioplynových stanic a regulativu pro plochu lehké výroby v podobě podmíněně přípustného umístování fotovoltaických elektráren.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil s tím, že tento postupoval nesprávně, když regulativ zřekl umístování velkoplošných fotovoltaických elektráren zrušil ve vztahu k celému regulovanému území a nikoli jen ve vztahu k pozemku navrhovatelky.

Vlastník pozemku na území obce nepochybně může být v obecné rovině aktivně procesně legitimován napadnout územní plán jako celek anebo jeho obecné regulativy ve vztahu k celému řešenému území, jestliže v tomto duchu tvrdí myslitelný zásah do svých práv. Je totiž představitelné, že i územní plán jako celek nebo jeho obecný regulativ může navrhovatele zkrátit na jeho právech tak, že to odůvodní jeho zrušení ve vztahu k celému řešenému území. Tak tomu bude zejména v případě, kdy se bude navrhovatel důvodně dovolávat obecných práv chráněných zájmů, které byly územním plánem jako celkem nebo jeho obecným regulativem porušeny tak, že to zasáhlo do navrhovatelových práv. Typicky půjde o obecné kategorie, jako je ochrana životního prostředí, (přírody, ovzduší, vod), pohoda bydlení v obci, nebo ochrana krajinného či urbanistického rázu. Bude-li navrhovatel důvodně tvrdit zkrácení na právech vyplývajících z porušení těchto chráněných zájmů, může to odůvodnit zrušení územního plánu jako celku anebo jeho obecného regulativu vztahujícího se k celému řešenému území, ke všem plochám téhož druhu na území obce apod.

V posuzované věci ale navrhovatelka takový obecný zásah do svých práv netvrdila. Brojila proti regulativu územního plánu sice obecnému, avšak z důvodů souvisejících výlučně se záměrem vybudování FVE na svém pozemku. Platí, že soud je při rozhodování o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Navrhovatelka netvrdila, že by sporný regulativ zasahoval do jejích práv ještě jinak než nemožností umístění FVE na vlastním pozemku. Mimo meze tohoto tvrzeného zásahu tedy nebyla aktivně legitimována, a to ani procesně (srov. § 101a odst. 1 s. ř. s. věta první a contrario). Proto v takové situaci měl krajský soud zrušit sporný obecný regulativ pouze ve vztahu k pozemku (ploše), které se záměr výstavby FVE dotýká. Takový postup by byl také

souladný s principem zdrženlivosti a zásadou minimalizace zásahů do práva na samosprávu.

Jinak řečeno – je podstatné, jaké právní sféry se navrhovatelem tvrzený zásah dotýká. Jde-li o práva vztahující se výlučně ke konkrétní nemovité věci (jako tomu bylo v nyní posuzované věci), je namísto přistupovat k rozsahu zrušení zdrženlivě a zrušit napadený regulativ jen ve vztahu k nemovité věci, s níž zásah do práv navrhovatele bezprostředně souvisí. Naopak v situaci, kdy budou zasažena práva navrhovatele plynoucí ze samé skutečnosti, že je vlastníkem nemovité věci v řešeném území, byť nepůjde přímo o práva související s touto nemovitou věcí, lze si představit zrušení napadeného regulativu i v rozsahu přesahujícím rozsah vlastnického práva navrhovatele.

Důvody pro úplné či zásadní omezení určité legální aktivity musí být zachyceny v odůvodnění územního plánu, který jedině tak může obstát jako přezkoumatelný a tedy zákonný. Obec byla povinna v územním plánu uvést, jaké vážné důvody svědčí o potřebě výjimečně vysoké míry ochrany ZPF a krajinného rázu, aby to mohlo opodstatnit plošný, absolutní zákaz výstavby velkoplošných FVE.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 9. 4. 2026, č. j. 2 As 18/2026-23**

**ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU
HORŠOVSKÝ TÝN**

*§ 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,
ve znění pozdějších předpisů*

Navrhovatelka se domáhala změny využití svého pozemku z plochy z „orné půdy“ na využití „plochy pro výstavbu rodinného domu s garáží a zahradou“. Požadovaná změna byla nicméně v průběhu pořizování změny územního plánu z dalšího schvalovacího procesu vyloučena a do výsledného opatření obecné povahy nebyla zapracována. Návrh na zrušení tohoto opatření obecné povahy krajský soud odmítl pro nedostatek aktivní procesní legitimace navrhovatelky. Nejvyšší správní soud jeho rozsudek potvrdil.

Aktivní procesní legitimace je dána prima facie pro situace, kdy pozemek navrhovatele leží v ploše regulované napadeným opatřením obecné povahy. Pouze výjimečně je aktivní procesní legitimace dána i u osoby, která nemá vlastnické či jiné věcné právo k nemovité věci na území regulovaném územním plánem. Klasickým příkladem je situace, kdy by vlastník pozemku sousedícího s plochou regulovanou územním plánem mohl být dotčen určitou aktivitou, jež je regulací umožněna a jejíž vliv se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem) nebo povede k významnému snížení hodnoty majetku.

Jakkoliv se stěžovatelky mohou dotýkat dílčí procesní kroky, neplyne z toho bez dalšího, že bude přímo dotčena také samotným výsledným opatřením obecné povahy. Skutečnost, že řízení podle § 101a a násl. soudního řádu správ-

ního neposkytuje stěžovatelce ochranu proti jednotlivým procesním krokům v rámci procesu tvorby územního plánu, jehož výsledný obsah se stěžovatelky nijak nedotýká, nepředstavuje denegatio iustitiae. Smyslem tohoto typu řízení je ochrana před tvrzenými negativními důsledky samotného opatření obecné povahy.

Samotné napadené opatření obecné povahy přitom do právní sféry navrhovatelky nijak nezasáhlo. Napadená změna územního plánu totiž stěžovatelčin pozemek vůbec nereguluje a stěžovatelka ani nebrojí proti regulaci sousedních ploch, která by ovlivňovala výkon jejího vlastnického práva. V souladu s výše citovanou judikaturou proto nebyla dána aktivní procesní legitimace stěžovatelky k podání návrhu.

V obecné rovině platí, že vlastník nemá nárok na přijetí konkrétní regulace svého pozemku v územním plánu. Tento závěr vychází zejména z premisy, že rozhodování o využití určitého území prostřednictvím územního plánu je výsledkem především politické procedury a obce mají v jejím rámci vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování. Na druhou stranu judikatura zároveň zdůrazňuje, že tato autonomie obce není bezbřehá, ale je limitována zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku, jako jsou požadavky rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob nebo zákazu libovůle.

Za efektivní lze v těchto případech považovat cestu žaloby na ochranu před nezákonným zásahem spočívajícím v nepřijetí opatření obecné povahy. Obecně totiž judikatura Nejvyššího správního soudu připouští, že nepřijetí opatření obecné povahy může být nezákonným zásahem.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 4. 2026, č. j. 5 As 187/2025-102

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

§ 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Za zahájení veřejného projednání ve smyslu přechodného ustanovení § 323 odst. 9 stavebního zákona je potřeba považovat okamžik vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce, nikoliv okamžik jejího formálního doručení.

Politika územního rozvoje má konkretizovat úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Tento dokument proto stanoví určitý rámec pro regulaci velmi rozsáhlého území. Představuje tedy obecná východiska, ze kterých je potřeba při tvorbě územně plánovací dokumentace (případně při vymezení regulace na konkrétních plochách) vycházet. Již ze samotného rozsahu takto pojaté regulace je z podstaty věci nepochybné, že obecná východiska stanovená v těchto podkladech není možné naplnit vždy a bez dalšího, zejména pak není možné přikládat všem vymezeným požadavkům

stejnou váhu a snažit se je bezvýjimečně naplnit. Územní plány tedy mohou určitá území vymezit tak, že formálně nebudou naplněny všechny požadavky politiky územního rozvoje. Tak tomu může být například právě v případě obecného požadavku na intenzifikaci využití území a snahy zabránit rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny. Tento požadavek nelze vykládat dogmaticky, neboť na určitém území bude zajisté na místě jej upozadit a upřednostnit ochranu jiných hodnot. Takovou hodnotou může být i požadavek na ochranu stávajícího charakteru území, ve kterém je další intenzifikace zástavby vyhodnocena jako nevhodná.

Obdobné závěry je možné vztáhnout i k otázce vnitřní rozpornosti územního plánu. Samotný územní plán rovněž reguluje rozsáhlé území, musí proto vymezit obecná východiska a cíle, k nimž má celková regulace území směřovat. To ovšem neznamená, že by tyto cíle musely být ve všech oblastech naplněny stejně. Jako v případě politiky územního rozvoje mohou být obecné požadavky upozaděny v zájmu ochrany jiných zájmů a hodnot na určitých menších regulovaných plochách.

Územní plán by měl usilovat o to, aby byl kladen důraz na všechny pilíře trvale udržitelného rozvoje území. Opět je však potřeba, aby tyto pilíře byly vyvážené zejména při hodnocení celého rozsáhlého regulovaného území. Je proto přípustné i žádoucí, aby v některých částech mohlo dojít k upozadění některého z těchto pilířů, který naopak následně může být upřednostněn v jiné části území regulovaného územním plánem. Nelze proto úspěšně namítat, že územně plánovací dokumentace neobstojí pouze z toho důvodu, že na malé části regulovaného území neusiluje o vyvážené naplnění všech pilířů trvale udržitelného rozvoje území najednou, neboť takovýto požadavek zkrátka v určitém území fakticky není možné splnit.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2026, č. j. 10 As 30/2026-73

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ BLUDOVICE

§ 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Rozhodne-li se obec využít pro pořízení územního plánu (či jeho změny) létajícího pořizovatele, uzavře s ním soukromoprávní smlouvu, typicky smlouvu příkazní či o dílo. Z obce se tímto postupem stane pořizovatel, který je odpovědný za řádný a zákonný výkon přenesené působnosti v celém procesu pořizování. Jinak řečeno, uzavřením smlouvy s létajícím pořizovatelem se obec nezbavuje odpovědnosti za výkon přenesené působnosti; naopak ji tím na sebe přebírá.

Létající pořizovatelka navrhla rozhodnutí o námitkách z pozice odborné osoby garantující nezávislý výkon přenesené

působnosti. Podle názoru létající pořizovatelky bylo „nutné návrh změny ÚP č. 3 přepracovat a zopakovat veřejné projednání, neboť některé námitky jsou tak zásadního charakteru, že v případě, že by jim nebylo vyhověno a návrh nebyl upraven, je zde vysoké riziko úspěšného napadení změny v přezkumném řízení“. Je tedy zřejmé, že létající pořizovatelka považovala za nutné upravit návrh změny ÚP č. 3 po veřejném projednání podstatným způsobem, na což mělo podle ní navazovat konání opakovaného veřejného projednání.

Stěžovatelka (obec) však následně sama sebe pasovala do role pořizovatele tím, že přikázala létající pořizovatelce, aby respektovala návrh rozhodnutí o námitkách zpracovaný určeným zastupitelem. Ten ovšem není kvalifikovanou osobou, která smí činit kroky v procesu pořizování změny územního plánu v přenesené působnosti. Přesto si určený zastupitel a v důsledku i stěžovatelka tuto roli přivlastnili.

Lépe řečeno, určený zastupitel v návrhu rozhodnutí o námitkách vůbec nerozlišuje, zda hájí zájmy a politické cíle obce (samostatná působnost), nebo hodnotí otázky spadající do působnosti přenesené. Svě pravomoci překročil při posuzování souladu návrhu změny ÚP č. 3 se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy, s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickými hodnotami v území. Nelze akceptovat ani jeho vysvětlení, proč je návrh změny ÚP č. 3 dostatečně odůvodněn a z čeho to plyne, protože i v těchto úvahách částečně zasáhl do otázek, jež se řeší v rámci přenesené působnosti.

Trvalo-li zastupitelstvo stěžovatelky na rozhodnutí o námitkách, jak je zpracoval určený zastupitel, prosadilo tím svou politickou vůli v otázkách, jež spadaly do přenesené působnosti a měla je vyhodnotit létající pořizovatelka. Stěžovatelka tedy zatížila proces přijímání změny ÚP č. 3 vadou, která má za následek její nezákonnost.

*Komentáře k vybraným soudním rozhodnutím připravila:
Mgr. Naděžda Studenovská*

Usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2026 sp. zn. II. ÚS 2858/25

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, AKTUALIZACE, ÚZEMNÍ SYSTÉMY EKOLOGICKÉ STABILITY

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

*§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
a § 5 odst. 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., 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

Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 3. 6. 2026 sp. zn. II. ÚS 2858/25 ústavní stížnost Středočeského kraje proti rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2025, č. j. 5 As 325/2024-53. Z odůvodnění usnesení mimo jiné vyplývá:

Vedlejší účastník (společně se svojí manželkou) je vlastníkem pozemků p. č. xx, p. č. xy/1, p. č. xz, p. č. yx a p. č. zx v k. ú. H. (dále jen „pozemky“). V předchozích územních plánech obce H. byly pozemky vedeny jako zastavitelné, resp. jako plochy smíšené obytné a rekreační. V roce 2023 schválilo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesení č. 035-26/2023/ZK Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „3. AZÚR“). Předmětnou aktualizaci došlo k rozšíření ploch nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy, které nově zasáhlo i pozemky vedlejšího účastníka. Současně byl změněn regulativ čl. 194 písm. a) zásad územního rozvoje (dále jen „ZÚR“), jenž stanovil omezení pro plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“).

Proti 3. AZÚR brojil vedlejší účastník návrhem podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“). V něm namítal, že podkladem pro přijatou změnu nebyl plán systému ekologické stability schválený dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., nýbrž pouze odborný posudek společnosti Geovision z roku 2020. Tento dokument podle vedlejšího účastníka postrádal náležitosti plánu ÚSES a nebyl řádně schválen příslušnými orgány ochrany přírody. Vedlejší účastník dále namítl nepřezkoumatelnost 3. AZÚR, neboť odůvodnění dle jeho mínění neobsahovalo vysvětlení, proč byly do biocentra zahrnuty právě jeho pozemky, ač v minulosti byly vymezeny jako zastavitelné. Změna regulativu čl. 194 písm. a) 3. AZÚR podle vedlejšího účastníka představovala nepřipustnou podrobnost na úrovni zásad územního rozvoje, srovnatelnou se stavební úzavěrou. Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 31. 10. 2024, č. j. 51 A 42/2024-64, návrh vedlejšího účastníka zamítl. Dospěl přitom k závěru, že plán ÚSES není závazným podkladem a jeho absence proto nezpůsobuje nezákonnost 3. AZÚR. Za dostatečný podklad označil posudek Geovision.

Zdůraznil, že vedlejší účastník nepodal v procesu připomínky, a proto nelze na odůvodnění klást přísnější požadavky. Regulací v čl. 194 písm. 3) AZÚR označil krajský soud za obecný pokyn pro orgány veřejné správy, nikoli za bezprostřední zásah do vlastnického práva vedlejšího účastníka.

Proti rozsudku Krajského soudu v Praze podal vedlejší účastník kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl a napadený rozsudek zrušil. Podle Nejvyššího správního soudu trpí 3. AZÚR nedostatky, které znemožňují její přezkoumání. Posudek Geovision sice obsahuje mapové přílohy, ale chybí textové zdůvodnění, proč právě tento zásah byl nezbytný. Podle Nejvyššího správního soudu nelze akceptovat, že plocha biocentra byla rozšířena i na území, které bylo v předchozích plánech vedeno jako zastavitelné, bez jakéhokoliv vysvětlení. Z vyhlášky č. 395/1992 Sb. vyplývá, že plány ÚSES představují nezbytný odborný podklad, na jehož základě mají být prvky ÚSES vymezovány v územně plánovací dokumentaci. Posudek Geovision, který nemá formální ani obsahové náležitosti plánu ÚSES a nebyl schválen příslušnými orgány ochrany přírody, nemůže tuto roli plnit. NSS poukázal na skutečnost, že změna regulativu čl. 194 písm. a) 3. AZÚR představuje plošné omezení všech pozemků zahrnutých do ÚSES, a to bez ohledu na následně vymezení biocentra a biokoridorů v územních plánech jednotlivých obcí. Takové opatření podle NSS překračuje rámec zásad územního rozvoje, neboť jim nepřísluší stanovovat takto konkrétní omezení na úrovni jednotlivých pozemků. NSS uzavřel, že napadená část 3. AZÚR byla přijata v rozporu se zákonem, neboť postrádá nezbytný odborný podklad, nebyla přesvědčivě a přezkoumatelně odůvodněna a překročila meze přípustné míry podrobnosti.

Stěžovatel namítl, že správní soudy mají střežit zákonnost, nikoliv nahrazovat politickou diskreci a dotvářet územně plánovací politiku. Zásah do ústavně garantovaného práva kraje na samosprávu je možný jen při nepochybném rozporu se zákonem. Nejvyšší správní soud (NSS) upřednostnil formalistické posouzení podkladů, aniž by provedl nezbytný test proporcionality a vyvážil zájmy jednotlivce s právem na samosprávu. Postup NSS proto nespĺňuje kritérium nezbytnosti zásahu, obzvláště když vedlejší účastník v procesu pořizování 3. AZÚR neuplatnil žádné námítky. Plán ÚSES podle vyhlášky č. 395/1992 Sb. slouží jako podklad pro územně plánovací dokumentaci, nepředstavuje však závaznou podmínku sine qua non pro její aktualizaci. Správní orgány jej hodnotí v rámci správního uvážení. Stěžovatel s odkazem na nálezný sp. zn. III. ÚS 3817/17 zdůraznil, že absence konkrétní formy podkladu nečiní koncepci nezákonnou. NSS pochybil se závěrem, že absence formálně schváleného plánu ÚSES představuje vadu řízení. Podkladová báze totiž existovala: původní Studie ÚSES (2009) byla pro účely 3. AZÚR řádně doplněna odbornou revizí od společnosti Geovision, s. r. o. (2020) a schválena Ministerstvem životního prostředí. Požadavek NSS na vypracování nového plánu ÚSES a extenzivní nároky na odůvodnění textové části nemají oporu v zákoně a znamenají nepřipustné dotváření nových povinností. Rozsudek NSS je podle stěžovatele nepřezkoumatelný, neboť soud nevysvětlil, proč předložené odborné podklady (Studie 2009, revize 2020) neobstály. Rozhodnutí je zároveň překvapivé a nepředvídatelné, pro-

tože NSS uplatnil zcela nový právní standard, který dosud neměl oporu v zákonu ani judikatuře. Soud navíc účastníky neseznámil se svým odlišným právním názorem, čímž jim upřel možnost se k němu vyjádřit. Z výše vyloučených důvodů má stěžovatel za to, že napadeným rozsudkem NSS bylo zasaženo do jeho základních práv, jež jsou mu garantovány čl. 36 Listiny základních práv a svobod a čl. 8 Ústavy ČR.

Ústavní soud v souladu se stanoviskem Pléna Ústavního soudu ze dne 17. prosince 2025, sp. zn. Pl. ÚS-st. 62/25 ověřil, že podání ústavní stížnosti bylo odsouhlaseno zastupitelstvem kraje (usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 047-06/2025/ZK ze dne 8. 9. 2025). Dále Ústavní soud shledal, že ústavní stížnost byla podána včas oprávněným stěžovatelem, který byl účastníkem řízení, v němž bylo napadené rozhodnutí vydáno. Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatel je právně zastoupen v souladu s § 29 až 31 zákona o Ústavním soudu. Ústavní stížnost je přípustná, neboť stěžovatel vyčerpal všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svého práva (§ 75 odst. 1 zákona o Ústavním soudu a contrario).

Ústavní soud není součástí soustavy soudů (čl. 91 odst. 1 Ústavy a contrario) a nepřísluší mu oprávnění vykonávat dozor nad jejich rozhodovací činností; je soudním orgánem ochrany ústavnosti (čl. 83 Ústavy). Do rozhodovací činnosti soudů je Ústavní soud oprávněn v řízení o ústavní stížnosti podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy zasáhnout pouze tehdy, byla-li pravomocnými rozhodnutími porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody stěžovatele. Jiné vady se nacházejí mimo přezkoumnou pravomoc Ústavního soudu. Výklad právních předpisů z oblasti veřejné správy a jejich použití na konkrétní případ je záležitostí správních orgánů a posléze správních soudů. V kontextu své dosavadní judikatury je Ústavní soud, s odkazem na zásadu zdrženlivosti a sebeomezení, oprávněn posuzovat výklad jiného než ústavního práva pouze tehdy, jestliže by jeho použití v konkrétním případě bylo důsledkem výkladu, který by extrémně vybočil z požadavků plynoucích z ústavního pořádku [viz např. usnesení ze dne 30. 8. 2021 sp. zn. I. ÚS 1503/20 (rozhodnutí jsou veřejně dostupná na <https://nalus.usoud.cz>)]. Ústavnímu soudu nepřísluší provádění přezkoumání rozhodovací činnosti ve stejném rozsahu, jako ve věci stěžovatele již učinily správní soudy a vystupovat tak jako další „revizní“ instance. Ústavní soud již v nálezu ze dne 7. 5. 2013 sp. zn. III. ÚS 1669/11 (N 76/69 SbNU 291) vyzdvihl, že „územní plán je společenskou dohodou o využití území lidmi, kteří v něm žijí. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy“. Při rozhodování o zásahu do samosprávy musí soud náležitě zvážit význam základního práva územního samosprávného celku na samosprávu zaručeného čl. 8 Ústavy na jedné straně a význam důvodů, svědčících pro takový zásah, na straně druhé. Zásah však vždy musí být přiměřený závažnosti takových důvodů (viz např. usnesení ze dne 10. 4. 2018 sp. zn. III. ÚS 3667/17).

Podstata projednávaného případu spočívala v posouzení toho, zda Nejvyšší správní soud zasáhl do práva na samosprávu územního samosprávného celku, když zrušil část územní koncepce (AZÚR) kvůli absenci nového plánu ÚSES.

Namítl-li stěžovatel, že Nejvyšší správní soud neprovedl test proporcionality, je třeba zdůraznit, že tento test přichází v úvahu až v situaci, kdy opatření obecné povahy obstojí jako zákonné. Pokud soud shledal postup stěžovatele při přijímání opatření obecné povahy nezákonným, bylo jeho věcné posuzování z hlediska proporcionality bezpředmětné. Tento postup odráží ustálený algoritmus přezkumu opatření obecné povahy, kdy soud postupuje chronologicky a při zjištění vady v dřívější fázi se navazujícími kroky již nezabývá, přičemž test proporcionality představuje až závěrečný krok (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 24. 7. 2012, sp. zn. Pl. ÚS 34/10). Tento algoritmus sice není od 1. 1. 2012 pro správní soudy závazný, stále však slouží jako legitimní argumentační pomůcka (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, č. 4562/2024 Sb. NSS, bod 28). Pokud stěžovatel namítl, že vedlejší účastník řízení nebyl v době přijímání územně plánovací dokumentace aktivní a nevyužil procesních prostředků k ochraně svých práv, je nutno uvést, že tato argumentace je vzhledem k okolnostem případu bezpředmětná. Je tomu tak proto, že důvodem ke zrušení rozhodnutí krajského soudu, resp. opatření obecné povahy bylo nesplnění právním předpisem stanovených podmínek. Pasivita vedlejšího účastníka nebrání obecným soudům přezkoumat opatření obecné povahy z hlediska jeho zákonnosti (srov. např. náleží Ústavního soudu ze dne 9. 12. 2013, sp. zn. I. ÚS 1472/12 nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 6. 2024, sp. zn. IV. ÚS 553/24). Jinými slovy, pasivita dotčených osob v průběhu přijímání opatření obecné povahy nemůže vést k legitimizaci nezákonného postupu samosprávného orgánu.

Dovolává-li se stěžovatel nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3817/17, je třeba uvést, že územně samosprávnému celku je přiznána v souvislosti s přijímáním územně plánovací dokumentace jistá míra diskrece, ovšem tato nemůže odporovat smyslu a účelu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a vyhlášky č. 395/1992 Sb. v jejímž § 5 odst. 1 je výslovně stanoveno, že plány systému ekologické stability a projekt systému ekologické stability schvalují příslušné orgány územního plánování v územně plánovací dokumentaci nebo v územním rozhodnutí. Právním předpisem je tak stanoven specifický procesní postup (zpracování, posouzení a projednání), který soukromý posudek ze své podstaty nespĺňuje. Dovolává-li se stěžovatel původní Studie ÚSES (2009), která byla odborným posudkem společnosti Geovision, s. r. o. pouze doplněna, je třeba uvést, že tato studie odpovídala skutkovému a právnímu stavu v době svého vzniku. Pokud Nejvyšší správní soud v souvislosti s aktualizací prvků ÚSES dospěl k závěru, že na vymezení nové podoby ÚSES je třeba klást stejné požadavky jako při jejich přijímání (pokud nedošlo v mezidobí ke změně právní úpravy), lze takový požadavek považovat za logický a ústavně konformní.

K námitce stěžovatele, že správní soudy mají střežit zákonost, a nikoli nahrazovat politickou diskreci či dotvářet územně plánovací politiku, Ústavní soud uvedl, že Nejvyšší správní soud svým rozhodnutím neurčil, jakým způsobem má být ÚSES v budoucnu vymezen, ani zda k jeho vymezení má vůbec dojít. Soud pouze stanovil mantinely a podmínky

pro takový postup. Jinými slovy, kraji nic nebrání v tom, aby vymezení biocentra do zásad územního rozvoje opětovně zařadil, pokud pořídí zákonem vyžadovaný plán ÚSES.

Pokud stěžovatel v ústavní stížnosti namítl, že ho soud před vynesením rozsudku neseznámil se svým odlišným právním názorem na věc, platí, že poučovací povinnost obecných soudů nelze vykládat extenzivně. Účastníci řízení nemají právo znát finální právní posouzení věci ještě předtím, než ho soud formálně vyhlásí v rozhodnutí. Takový postup by zásadním způsobem narušil zásadu kontradiktornosti řízení a princip rovnosti zbraní. Právě odlišný právní pohled byl navíc hlavním důvodem podání kasační stížnosti vedlejšího účastníka. Podstatné tak je, že stěžovatel věděl, proti jaké argumentaci směřuje jeho procesní obrana, a měl prostor na ni reagovat.

Ústavní soud konstatoval, že Nejvyšší správní soud v napadeném rozsudku uvedl, že jakých ustanovení právních předpisů vycházel, vysvětlil, jaké právní závěry z nich plynou, přičemž jejich výklad není v rozporu s ústavním pořádkem, a neodůvodňuje proto kasační zásah. Napadeným rozsudkem nebylo porušeno žádné ústavně zaručené základní právo stěžovatele, a proto Ústavní soud odmítl ústavní stížnost mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků podle § 43 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu jako návrh zjevně neopodstatněný.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 6. 2026 č. j. 22 As 282/2025-124

STAVEBNÍ UZÁVĚRA, PODMÍNKY VYDÁNÍ, CHRÁNĚNÉ CÍLE USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ PODLE POŘIZOVANÉ ÚPD

§ 97 a násl. 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 12. 6. 2026 č. j. 22 As 282/2025-124 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 14. 11. 2025, č. j. 76 A 1/2025-196, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře na území obce T.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu mimo jiné vyplývá:

Rada odpůrkyně přijala dne 13. 1. 2025 v záhlaví uvedeného opatření obecné povahy (dále též „OOP“), konkrétně stavební uzávěru pro území obce T. Navrhovatel podal návrh na zrušení této stavební uzávěry, o kterém Krajský soud v Ostravě rozhodl v záhlaví uvedeným rozsudkem tak, že ke dni právní moci rozsudku stavební uzávěru zrušil, a uložil radě odpůrkyně, aby navrhovatelé nahradila náklady řízení.

Krajský soud úvodem svého posouzení vysvětlil, že právní úprava stavební uzávěry podle nyní aplikovaného zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále i jako „nový stavební zákon“), je stejná jako právní úprava stavební uzávěry podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též jako „stavební zákon z roku 2006“). Dle krajského soudu proto i v nynějším případě lze vycházet z judikatury, která se zabývala stavebními uzávěrami podle zákona z roku 2006.

Krajský soud vysvětlil, že dle § 123 odst. 1 stavebního zákona musí být naplněny tři podmínky k tomu, aby mohlo dojít k vydání stavební uzávěry. Jednou z těchto podmínek je, aby již bylo rozhodnuto o změně budoucího využití území. Může se tak stát buď rozhodnutím o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace nebo jiným rozhodnutím či opatřením, jimiž se využití území jinak upravuje. V době vydání stavební uzávěry tedy musí být zřejmé, jaké cíle či zájmy mají být sledovány v rámci připravovaného uspořádání území, aby stavební uzávěra mohla tyto cíle či zájmy dočasně chránit. Nyní napadená stavební uzávěra byla vydána v reakci na přípravu nového územního plánu. Orgánem, který rozhoduje o pořízení a zadání územního plánu, je zastupitelstvo obce. Rada obce naopak rozhoduje o přijetí stavební uzávěry. Krajský soud se tedy zaměřil na otázku, zda zastupitelstvo obce deklarovalo relevantním způsobem svoji politickou vůli ohledně budoucího uspořádání území, na základě čehož by rada odpůrkyně následně mohla vydat nyní napadenou stavební uzávěru. Krajský soud shrnul tato skutková zjištění: – dne 2. 9. 2020 schválilo zastupitelstvo obce III. zprávu o uplatňování Územního plánu T, podle které jsou všechny požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace v (tehdy) stávajícím územním plánu naplněny s výjimkami vyřešenými Změnou č. 5 Územního plánu T.; – dne 19. 4. 2023 přijalo zastupitelstvo obce usnesení o pořízení nového územního plánu (krajský soud ve svém rozsudku odcitoval zápis z diskuse z daného zasedání zastupitelstva a odcitoval také návrh daného usnesení); – dne 13. 1. 2025 byla přijata nyní napadená stavební uzávěra (krajský soud odcitoval její odůvodnění); – dne 19. 2. 2025 přijalo zastupitelstvo obce zadání nového územního plánu, jehož cíle dle krajského soudu korespondují s odůvodněním nyní napadené stavební uzávěry; – dne 18. 6. 2025 schválilo zastupitelstvo IV. zprávu o uplatňování Územního plánu T. za období 2021–2024, která obsahuje výhrady obdobné jako odůvodnění stavební uzávěry; – dne 5. 8. 2025 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje sdělení, jímž neshledal důvody ke zrušení nyní napadené stavební uzávěry (otázkou politické vůle zastupitelstva ohledně budoucího využití území se však krajský úřad nezabýval). Na základě výše uvedeného dospěl krajský soud k závěru, že stavební uzávěra nechrání žádné územní cíle, které by zastupitelstvo v době před vydáním této uzávěry deklarovalo jako ty cíle, které by chtělo dále prosazovat. Jde-li o cíle, které zastupitelstvo deklarovalo v usnesení z 19. 4. 2023, tedy v době před vydáním nyní napadené uzávěry, krajskému soudu není zřejmé, jakým způsobem napadená uzávěra tyto cíle chrání. Do vydání napadené uzávěry šlo o jediné známé cíle územního plánování, které se však netýkaly stavební regulace. Jde-li o jiné cíle, které měla uzávěra ambici chránit, tak ty ke dni 13. 1. 2025 (den vydání této uzávěry) zastupitelstvo nijak navenek nedeklarovalo. Svoji politickou vůli ohledně těchto cílů vyjádřilo zastupitelstvo až 19. 2. 2025 při zadání nového územního plánu. K tomu však došlo až po vydání nyní napadené uzávěry. Krajský soud nicméně nemohl

k zadání nového územního plánu z 19. 2. 2025 přihlídnout, neboť musel vycházet ze skutkového a právního stavu, který existoval v době vydání nyní napadené uzávěry. Na tomto závěru nic nemění ani to, že ke dni 13. 1. 2025 již byl znám návrh zadání nového územního plánu. Dle krajského soudu šlo totiž o návrh, k němuž do té doby zastupitelstvo nevyjádřilo svoji politickou vůli. Krajský soud proto uzavřel, že ke dni 13. 1. 2025 neexistovala politická vůle zastupitelstva, která by odůvodňovala obsah a přijetí nyní napadené uzávěry. Stavební uzávěra tedy byla přijata v rozporu s § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Proti tomuto rozsudku krajského soudu podala odpůrkyně (dále „stěžovatelka“) kasační stížnost.

Kasační stížnost není důvodná.

Nejvyšší správní soud se nejprve vyjádří k otázce označení odpůrkyně. Ačkoliv tato otázka nebyla vznesena v kasační stížnosti, platí, že Nejvyšší správní soud se jí musí zabývat ze své úřední povinnosti (rozsudek NSS z 25. 11. 2025, č. j. 8 Ads 129/2024-39, bod 7). Odpověď na tuto otázku se odvíjí od toho, zda nyní napadená stavební uzávěra byla vydána v samostatné či přenesené působnosti. Podle stavebního zákona z roku 2006 platilo, že stavební uzávěry vydává rada obce v přenesené působnosti (§ 98 odst. 1 odkazovaného zákona). Pokud tedy stavební uzávěra byla vydána podle stavebního zákona z roku 2006, byla v soudním řízení o návrhu na zrušení (části) dané uzávěry odpůrkyní ve smyslu § 101a odst. 5 s. ř. s. rada obce, a nikoliv obec samotná (z právní věty usnesení rozšířeného senátu NSS z 25. 6. 2019, č. j. 1 As 454/2017-94, č. 3911/2019 Sb. NSS). Dle nového, nyní aplikovaného, stavebního zákona však platí, že rada obce nově vydává stavební uzávěry v samostatné působnosti (pro bližší vysvětlení viz body 27 až 31 rozsudku NSS z 26. 6. 2025, č. j. 4 As 11/2025-58). V takové situaci platí, že v soudním řízení o návrhu na zrušení (části) stavební uzávěry, která byla vydána podle nového stavebního zákona, je odpůrkyní ve smyslu § 101a odst. 5 s. ř. s. již obec samotná, a nikoliv rada obce (usnesení rozšířeného senátu NSS z 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, body 12 až 14). Nyní posuzovaná stavební uzávěra byla vydána podle nového stavebního zákona. Krajský soud proto měl jednat a ve svém rozsudku označit jako odpůrkyni obec T. Nejvyšší správní soud v tomto ohledu nepřehlédl, že krajský soud nejprve sice jednal s obcí T. (přípis na č. I. 37 ve spise krajského soudu), nicméně posléze změnil označení odpůrkyně na radu obce T. (pokyn na č. I. 50 ve spise krajského soudu). V záhlaví svého rozsudku pak krajský soud označil jako odpůrkyni radu obce T. Nejvyšší správní soud zároveň nepřehlédl, že v dané věci za obec T. vystupoval zástupce. Plnou moc tomuto zástupci udělil starosta obce T. (listina na č. I. 49 ve spise krajského soudu). Starosta je orgánem obce, který ji zastupuje navenek (§ 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Ve vztahu k této posuzované otázce to znamená, že v řízení u krajského soudu fakticky vystupoval správný odpůrce, který jednal prostřednictvím advokáta. S radou obce T. tedy krajský soud fakticky vůbec nejednal, byť ji ve svém rozsudku formálně označil jako odpůrkyni. Toto nesprávné označení odpůrkyně ze strany krajského soudu tedy bylo vadou, která však neměla vliv na zákonnost jeho rozsudku podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Nejvyšší správní soud tedy z tohoto důvodu nepřistoupil ke zrušení nyní napadeného rozsudku a toliko přistoupil k tomu, že změnil označení

odpůrkyně (stěžovatelky) v záhlaví tohoto rozsudku (obdobně zdejší soud postupoval např. v rozsudcích z 20. 10. 2025, č. j. 4As7/2025-30, bod 22; z 9. 10. 2025, č. j. 21As100/2025-35, bod 22; z 19. 11. 2025, č. j. 8Ads16/2023-35, body 9 a 10).

Nejvyšší správní soud považoval dále za podstatné, aby se vyjádřil k tomu, co je předmětem soudního přezkumu. Krajský soud v bodě 16 nyní napadeného rozsudku vymezil tři podmínky, při jejichž splnění lze dle krajského soudu považovat danou stavební uzávěru za zákonnou. Krajský soud se věcně zabýval pouze první podmínkou, tedy podmínkou, že musí být rozhodnuto o změně budoucího využití území, neboť stavební uzávěra může chránit jen ty cíle, které jsou deklarovány právě skrze schválené budoucí využití území. Jelikož krajský soud shledal, že tato podmínka není splněna, nezabýval se již splněním dalších dvou podmínek, resp. nezabýval se další návrhovou argumentací (bod 46 nyní napadeného rozsudku). Tyto další dvě podmínky spočívají dle krajského soudu v tom, zda 1) stavební činnosti, které jsou skrze uzávěru regulovány, skutečně mohou ztížit nebo znemožnit plánované využití území, a 2) zda je daná uzávěra stanovena jen v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu. Také Nejvyšší správní soud se proto zabýval pouze první podmínkou, a nikoliv dalšími dvěma podmínkami. Nejvyšší správní soud dále uvedl, že nyní projednávané kasační stížnosti přiznal odkladný účinek usnesením č. j. 22As282/2025-69. V reakci na toto usnesení podala OZNR a následně i navrhovatel návrh, aby Nejvyšší správní soud tento odkladný účinek kasační stížnosti zrušil. Těmito návrhy se však Nejvyšší správní soud blíže nezabýval, a to z důvodu přednostního projednání a rozhodnutí věci samé dle § 56 odst. 1 s. ř. s. (obdobně rozsudek NSS z 15. 2. 2018, č. j. 9As430/2017-101, bod 115).

Nejvyšší správní soud se nejprve zaměřil na otázku, zda je napadený rozsudek krajského soudu přezkoumatelný. V tomto ohledu platí, že věcný přezkum napadeného rozsudku krajského soudu je možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tj. že je srozumitelný a vychází z důvodů, z nichž je zřejmé, proč krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozsudku. Nepřezkoumatelnost však není projevem nenaplněné subjektivní představy účastníka řízení o tom, jak měl krajský soud rozhodnout, resp. jak podrobně by mu měl být rozsudek odůvodněn, ale je objektivní překážkou, která Nejvyššímu správnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadený rozsudek (rozsudek NSS z 18. 3. 2026, č. j. 3Afs2/2025-44, bod 10 a tam odkazovaná judikatura). Nejvyšší správní soud měl za to, že nyní napadený rozsudek je přezkoumatelný. Soud na jednu stranu souhlasil se stěžovatelkou v tom, že velká část odůvodnění krajského soudu je vystavěna na pouhé citací či rekapitulaci relevantních podkladů. Jestliže ale krajský soud na základě těchto citací shledal, že v době vydání nyní napadené uzávěry nebyla adekvátně deklarována politická vůle zastupitelstva ohledně cílů připravované územně plánovací dokumentace, které tato uzávěra měla chránit, pak vlastní úvahy krajského soudu na toto téma již teoreticky nemusely být nijak zvlášť rozsáhlé. Krajský soud v bodech 10 až 15 vysvětlil, jak právní předpisy definují podmínky pro vydání stavebních uzávěr, a následně v bodech 16 až 21 uvedl, jakým způsobem si tyto podmínky vykládá ať už sám krajský soud, tak i judikatura jiných správních soudů. Krajský soud v této souvislosti uvedl, že první podmínka zákonnosti (bod [30] tohoto rozsudku) spočívá

v tom, že v době vydání stavební uzávěry musí být rozhodnuto o potenciální změně budoucího využití území. O této změně může být rozhodnuto buď rozhodnutím o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace nebo jiným rozhodnutím či opatřením, jimiž se využití území jinak upravuje. S ohledem na skutkové okolnosti nynější věci (zastupitelstvo nejprve dne 19. 4. 2023 schválilo pořízení nového územního plánu a dne 19. 2. 2025 zastupitelstvo schválilo zadání nového územního plánu) vycházel krajský soud z toho, že podstatná je právě nově pořizovaná územně plánovací dokumentace, konkrétně tedy nový územní plán. Jiná rozhodnutí či opatření, jimiž se využití území jinak upravuje, nebyla při dokazování u krajského soudu zjištěna. Krajský soud tedy vysvětlil, že tím orgánem, který schvaluje pořízení a zadání nového územního plánu, je zastupitelstvo. Z toho krajský soud dovodil, že z hlediska zákonnosti nyní napadené uzávěry je podstatná právě politická vůle zastupitelstva. Krajský soud tedy vysvětlil, proč dle jeho názoru mělo danou politickou vůli vyjádřit právě zastupitelstvo. Z výše uvedených závěrů krajského soudu rovněž vyplývá, že politická vůle zastupitelstva by měla být vyjádřena do doby, než je vydána stavební uzávěra. Tato uzávěra totiž musí chránit ty cíle, jejichž dosažení bylo politicky deklarováno např. na základě rozhodnutí o pořízení nové územně plánovací dokumentace. V nynější věci zastupitelstvo dne 19. 4. 2023 rozhodlo o pořízení nového územního plánu. Krajský soud se proto zaměřil na to, zda cíle, které jsou v tomto usnesení zastupitelstva uvedeny (ty vyjmenoval krajský soud v bodě 34 svého rozsudku), jsou těmi cíli, které jsou chráněny v napadené uzávěře. Konstatoval však, že nikoli. Krajský soud současně vysvětlil, proč ty cíle, které jsou chráněny napadenou uzávěrou, měly být stanoveny již v usnesení zastupitelstva z 19. 4. 2023. Z podmínky, aby šlo o deklarované cíle, totiž vyplývá, že o těchto cílech musí být formálně rozhodnuto. Z dokazování u krajského soudu nevyplývalo, že by existoval jiný dokument, v němž by zastupitelstvo deklarovalo svoji politickou vůli ještě před vydáním nyní napadené uzávěry. Z výše uvedeného rovněž vyplývá, že není pravdou, že by krajský soud opomněl usnesení zastupitelstva z 19. 4. 2023. Nejvyšší správní soud má tedy za to, že i v této dílčí otázce je nyní napadený rozsudek přezkoumatelný. Otázkou, zda jsou tyto závěry krajského soudu i věcně správné, se Nejvyšší správní soud zabýval v tomto rozsudku.

Nejvyšší správní soud se dále zaměřil na otázku, zda krajský soud překročil rozsah návrhových bodů. Neexistence deklarované politické vůle je jediným rozhodovacím důvodem, pro nějž krajský soud zrušil nyní napadené OOP. Nejvyšší správní soud se tedy zaměřil na to, zda byl návrhový bod ohledně neexistence deklarované politické vůle zastupitelstva řádně vznesen. Navrhovatel v bodech 8 až 12 svého návrhu z 9. 4. 2025 vznesl námitky ohledně nepřezkoumatelnosti nyní napadené uzávěry. Část těchto námitek sice brojí proti uzávěře jako takové, konkrétně že tato uzávěra nerozlišuje mezi obytnou a ostatní zástavbou anebo že tato uzávěra neobsahuje údaje např. ohledně plánované výstavby (body 9 a 10 návrhu). V další části těchto námitek však navrhovatel upozornil na diskontinuitu v územním plánování, jejíž vznik není dle navrhovatele odůvodněn. Navrhovatel v tomto ohledu v bodě 10 svého návrhu citoval ze zprávy o uplatňování územního plánu z roku 2020, dle které je územní rozvoj udržitelný a pozitivní, včetně otázky hustoty zástavby. V nyní napadené uzávěře je však „uváděno, že

problémem je zahušťování zástavby, aniž by bylo odůvodněno, kdy a z jakých důvodů došlo k tak zásadní a závažné změně z hlediska plánovaného udržitelného rozvoje obce. Odpůrce (...) pořízuje protichůdnou dokumentaci vztahující se k územnímu plánování a rozvoji obce“ (bod 11 návrhu). V bodě 12 návrhu navrhovatel upozorňuje, že zatímco v roce 2022 byla přijata změna č. 5 územního plánu, která podpořovala výstavbu, tak v roce 2024 byla přijata nyní napadená uzávěra, která nepředvídatelným způsobem změnila územní vývoj. Na základě výše uvedeného měl Nejvyšší správní soud za to, že navrhovatel namítl řádným a projednatelným způsobem, že z ničeho nevyplývají důvody, proč nyní napadená uzávěra byla vlastně vydána, jestliže do doby jejího vydání byl územní rozvoj v obci T. oficiálně považován za udržitelný. Navrhovatel také namítl, že cíle, které mají být chráněny touto uzávěrou, jsou protichůdné s cíli, které byly zakotveny v tehdy účinné územně plánovací dokumentaci. Toto druhé tvrzení pak OZNR upřesnilo v tom, že cíle, které mají být chráněny nyní napadenou uzávěrou, by měly vyplývat z teprve připravované územně plánovací dokumentace. Obdobně jako navrhovatel i tyto OZNR upozornily na to, že v době přijetí nyní napadené uzávěry nebyly oficiálně deklarovány územní cíle, které tato uzávěra měla chránit. Nejvyšší správní soud na jednu stranu uznal, že OZNR poskytl y k dané otázce sofistikovanější právní argumentaci. Byly to až tyto OZNR, které vysvětlily, proč je postup rady stěžovatelky v rozporu s podmínkami stanovenými v § 123 odst. 1 stavebního zákona (body 6 až 10 vyjádření těchto OZNR z 28. 7. 2025). Na druhou stranu ale platí, že navrhovatel nemá povinnost své námitky přesně právně kvalifikovat. Postačuje, je-li daná námitka dostatečně konkrétní (rozsudek NSS z 12. 4. 2018, č. j. 2 As 426/2017-62, bod 20). Námitka navrhovatele byla dle Nejvyššího správního soudu dostatečně konkrétní, neboť z ní bylo zřejmé, že navrhovatel postrádá právní skutečnost, o níž by se mohlo následně opřít vydání napadené uzávěry. Není rozhodující, že nebyla založena na terminologii či podmínkách uvedených v § 123 odst. 1 stavebního zákona a že tuto právní kvalifikaci provedly až OZNR. Obdobným způsobem jako nyní Nejvyšší správní soud vyložil i krajský soud obsah podání navrhovatele a daných OZNR, a to konkrétně v bodech 2a a 7 svého rozsudku. Není tedy pravdou, že by krajský soud uvedl, že danou námitku vznesly až OZNR ve svém vyjádření. Dále platí, že toto vyjádření OZNR bylo krajským soudem předposláno zástupci stěžovatelky (pokyn a doručenky na č. I. 124 ve spise krajského soudu). Není tedy také pravdou, že by se stěžovatelka nemohla s tímto vyjádřením seznámit a následně na něj případně reagovat. Krajský soud rovněž při jednání dne 22. 10. 2025 vyzval zástupce stěžovatelky, aby do jednoho týdne od tohoto jednání předložil soudu konkrétní listiny (vyjmenované v bodě 31 napadeného rozsudku). Tuto výzvu odůvodnil krajský soud tím, že tyto listiny jsou nezbytné pro posouzení věci. Krajský soud sice při jednání (a ani v bodě 31 napadeného rozsudku, jak tvrdí stěžovatelka) konkrétně nevedl, k jakým zjištěním měly tyto listiny vést. Nejvyšší správní soud se přesto nedomníval, že by rozhodovací důvod, pro nějž krajský soud zrušil napadenou uzávěru, měl být pro stěžovatelku překvapivý. Jak totiž Nejvyšší správní soud vysvětlil výše, navrhovatel ve svém návrhu vznesl příslušný návrhový bod, s nímž měl krajský soud povinnost se vypořádat. Nejvyšší správní soud tedy uzavřel, že krajský soud postupoval a rozhodoval v souladu se zásadou rovnosti stran.

Nejvyšší správní soud se dále zaměřil na otázku, zda stěžovatelka postupovala při vydávání nyní napadené stavební uzávěry v souladu s § 123 odst. 1 stavebního zákona. Toto ustanovení zní takto: 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. Nejvyšší správní soud musel nejprve upřesnit konstatování krajského soudu, že toto citované ustanovení se neliší od § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona z roku 2006. Posledně zmiňované ustanovení ve znění účinném do 31. 12. 2012 totiž stanovovalo, že územní opatření o stavební uzávěře (...) omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území (zvýraznění doplnil Nejvyšší správní soud). Naopak dle znění účinného od 1. 1. 2013 nově platilo, že územní opatření o stavební uzávěře (...) omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území (zvýraznění doplnil Nejvyšší správní soud). Až toto pozdější znění je tedy srovnatelné s definicí stavební uzávěry, která je obsažena v nyní aplikovaném stavebním zákoně. Podle stavebního zákona je tedy třeba naplnění tří podmínek k tomu, aby mohla být vydána stavební uzávěra: 1) existence rozhodnutí o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace, 2) zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a 3) omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu. Nejvyšší správní soud pro zjednodušení hovořil v rámci první podmínky pouze o územně plánovací dokumentaci (územním plánu), neboť to je i případ této posuzované věci. Budoucí způsob využití území nicméně může vyplývat i z jiných rozhodnutí či opatření v území. Na tomto místě je potřeba připomenout, že krajský soud se zabýval pouze naplněním první podmínky a shledal, že nebyla splněna. Krajský soud totiž konstatoval, že z podkladů připravovaného územního plánu (konkrétně šlo o usnesení o pořízení nového územního plánu či o zápisy ze zasedání zastupitelstva), které v době do přijetí napadené uzávěry vyjadřovaly deklarovanou politickou vůli zastupitelstva, vyplývaly jiné cíle než ty, které byly chráněny napadenou uzávěrou. Dle krajského soudu se do té doby deklarovaná vůle zastupitelstva týkala reakce na klimatické změny, vypracování nového územního plánu v jednotném standardu a čerpání dotace na takový nový územní plán, regulace počtu bytových jednotek v bytových domech, regulace ubytovacích kapacit, požadavku na modrou a zelenou infrastrukturu, požadavky na typ střech. Krajskému soudu přitom nebylo zřejmé, jak tyto cíle měla chránit napadená stavební uzávěra. Tento závěr krajského soudu nicméně stěžovatelka nespornuje. Nejvyšší správní soud, vázán kasačními

námitkami (§ 109 odst. 3 s. ř. s.), proto nemohl přezkoumat úvahu krajského soudu, že omezení stavební činnosti plynoucí z napadené uzávěry nemá žádnou souvislost s takto vymezenými cíli (zvažovanými změnami v území).

Co ale stěžovatelka sporuje, je závěr krajského soudu, že cíle napadené uzávěry nemohly vycházet z těch podkladů připravovaného územního plánu, které byly zastupitelstvem schváleny až po jejím vydání. Konkrétně tedy dle krajského soudu nebylo možné vycházet ze zadání nového územního plánu, jestliže byl schválen až po vydání napadené uzávěry. V tomto ohledu stěžovatelka jednak namítala, že v době vydání napadené uzávěry již zastupitelstvo a rada znali návrh zadání nového územního plánu, a také namítala, že stavební zákon nestanoví povinnost, aby rada mohla při pořizování stavební uzávěry vycházet pouze z těch podkladů, které byly formálně schváleny zastupitelstvem. Nejvyšší správní soud se tedy zaměřil na otázku, z jakých podkladů, které se týkají pořizování nového územního plánu, může rada vycházet při pořizování stavební uzávěry. Již Krajský soud v Praze ve výše zmiňovaném rozsudku č. j. 50 A 16/2017-77, z něhož citovala také stěžovatelka ve své replice, přelichově vysvětlil, že „podle tohoto ustanovení je podmínkou pro vydání stavební uzávěry, že omezovaná (zakazovaná) stavební činnost by mohla ztížit (znemožnit) budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Z odůvodnění by tedy mělo být alespoň v obecných rysech zřejmé, jaké budoucí využití předpokládá připravovaná územně plánovací dokumentace pro vymezené území a jakým způsobem by mohlo být toto využití ztíženo omezovanou stavební činností. Tyto úvahy se přitom musí opírat o aktuální stav připravované územně plánovací dokumentace, tj. ze stavu připravovaného územního plánu, resp. jeho změn v době vydání stavební uzávěry (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 3. 2016, č. j. 2 As 301/2015–37). Již v době vydání územního opatření o stavební uzávěře by tedy z připravované územně plánovací dokumentace anebo z podkladů pro její pořízení mělo být alespoň v obecných rysech zřetelné, jak má být stavební uzávěrou regulované území v budoucnu využito. Dokud totiž není o zamýšleném budoucím využití území jasno, nelze posoudit, zda je stavební činnost může ztížit, tedy zda jsou splněny podmínky podle § 97 odst. 1 stavebního zákona“. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že podoba stavební uzávěry je do velké míry předurčena, resp. vychází z jiného dokumentu, a to z teprve připravovaného územního plánu (výše zmiňovaný rozsudek NSS č. j. 4 As 11/2025-58, bod 48). Rozsahem stavební uzávěry by měl být zajištěn smysl připravované změny územního plánu (rozsudek NSS z 13. 12. 2017, č. j. 6 As 165/2017-31, bod 20). Nejvyšší správní soud dále v rozsudku z 15. 11. 2022, č. j. 1 As 132/2022-67 uvedl: „Jejím (stavební uzávěry) hlavním účelem je ochrana budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Obec by tedy v době přijetí stavební uzávěry již měla mít konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohlo ohrozit uskutečnění jiných stavebních zájmů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace“ (bod 24 citovaného rozsudku). Lze připomenout i úvahy, které Nejvyšší správní soud učinil ve vztahu ke stavebnímu zákonu z roku 1976: „Podle zmíněných ustanovení se v rozhodnutí o stavební uzávěře zakazují nebo omezují stavební činnosti za účelem ochrany důležitých zájmů v území, a to mj. zájmu na naplnění cílů a záměrů územního plánování

a na budoucím využití území nebo na jeho organizaci podle připravované územně plánovací dokumentace. Z toho vyplývá, že stavební uzávěra lze dokonce stanovit i pro území, v němž stávající územní plán výstavbu povoluje, a to jako dočasné opatření do schválení podrobnější územně plánovací dokumentace pro dané území (...). I v takovém případě však musí být stavební uzávěra v souladu s cíli a záměry územního plánování a odpovídat tak budoucímu funkčnímu využití území nebo jeho organizaci podle připravované územně plánovací dokumentace“ (rozsudek NSS z 13. 12. 2013, č. j. 5 As 101/2013-40).

Z výše citované judikatury tedy vyplývá, že stavební uzávěra musí svým obsahem reflektovat obsah připravované územně plánovací dokumentace. Jenom za takové situace totiž bude možné posoudit naplnění dalších dvou podmínek zákonitosti dané uzávěry. Je třeba vycházet z obsahu připravované územně plánovací dokumentace, aby bylo možné určit, zda omezená stavební činnost může ztížit nebo znemožnit plánované využití území, a také aby bylo možné určit, zda dané omezení stavební činnosti má nezbytný rozsah. Pokud by stavební uzávěra tímto způsobem obsah připravované územně plánovací dokumentace nereflektovala, byla by první podmínka zákonitosti uzávěry splněna pouze formálně, nikoliv ale fakticky. „Smyslem stavební uzávěry není omezit nebo zakázat stavební činnosti per se, nýbrž pouze ve vztahu k uvažované změně budoucího využití území, která by mohla být bez vydání stavební uzávěry v důsledku stavební činnosti probíhající podle dosavadní koncepce využití území neprosaditelná“ (BURSÍKOVÁ, L. A KOLEKTIV. *Stavební zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, 2720 s. Komentář k § 123 stavebního zákona. Dostupné online na app.beck-online.cz).

Pokud je stavební uzávěra vydána v reakci na rozhodnutí o pořízení nového územního plánu či o změně územního plánu, pak je to zastupitelstvo obce, které rozhoduje o tom, jaké cíle mají být tímto novým či změněným územním plánem dosaženy (§ 27 odst. 1 písm. a), b) a d) stavebního zákona]. Tímto rozhodováním zastupitelstvo zároveň definuje i cíle případné stavební uzávěry. Ačkoliv tedy o vydání stavební uzávěry rozhoduje rada, je obsah takové uzávěry popsán způsobem závislým na vůli zastupitelstva. Bylo by absurdní, aby rada mohla nezávisle na zastupitelstvu definovat vlastní cíle připravované územně plánovací dokumentace a ta následně skrze stavební uzávěru chránit. Na tento závěr nemá vliv ani skutečnost, že stavební uzávěry se nově vydávají v samostatné působnosti. To určitě neznamená jakousi „politickou samostatnost“ rady na zastupitelstvu, jak naznačovala stěžovatelka. Naopak to znamená, že vydávání stavebních uzávěr se nově považuje za jeden z dílčích projevů práva na samosprávu obcí (výše zmiňované usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 1 Ao 1/2009-120, bod 44). Argumentaci stěžovatelky, dle které je zásadní pouze politická představa rady, tedy nelze přisvědčit. Nejvyšší správní soud ve výše odkazaném rozsudku č. j. 8 Ao 1/2009-142 dovodil, že při pořizování stavební uzávěry (resp. při posuzování její potřeby) je třeba vycházet z aktuálního stavu (fáze) přípravy územně plánovací dokumentace. Podle tohoto rozsudku platí, že „za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu.“ Již teh-

dy Nejvyšší správní soud vysvětlil, že pořízení územně plánovací dokumentace je dynamickým procesem, který v čase přináší větší či menší změny, a proto nelze předjímat její konečné znění. Také pozdější judikatura potvrdila, že stavební uzávěra může vycházet z usnesení zastupitelstva o pořízení nového územního plánu (rozsudek NSS z 7. 8. 2024, č. j. 6 As 164/2023-67, bod 27) anebo ze schváleného zadání nového územního plánu (rozsudek NSS z 14. 6. 2023, č. j. 5 As 189/2021-31, bod 36). Není tedy sporu o tom, že pokud by se proces pořizování územního plánu dostal do fáze schváleného zadání, nebude rada posuzovat nezbytnost stavební uzávěry vzhledem k řešení, které předpokládalo rozhodnutí o pořízení územního plánu, ale bude vycházet ze schváleného zadání. Judikatura také uvádí, že odůvodnění stavební uzávěry se odvíjí od toho, k jak přesným formulacím již došlo při přípravě nového územního plánu (rozsudek NSS z 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91, bod 41). Z výše uvedených závěrů judikatury lze dovodit, že podklady, z nichž vychází regulace daná stavební uzávěrou a její odůvodnění, musí odrážet vůli zastupitelstva o budoucím využití území. Jinými slovy u těchto podkladů nemají vznikat pochybnosti o tom, že odrážejí vůli zastupitelstva, neboť teprve od této vůle se může odvíjet obsah stavební uzávěry. O této jistotě („zřetelné“, „jasno“) ostatně hovořil i Krajský soud v Praze ve výše citovaném rozsudku č. j. 50 A 16/2017-77. Rada tedy nemůže doplňovat či překračovat do té doby vyjádřenou politickou vůli zastupitelstva. I přes dynamičnost procesu přípravy nového územního plánu, v jehož průběhu se mohou měnit či upřesňovat představy o budoucí regulaci, musí být vždy zřejmá vazba vydávané stavební uzávěry k politické vůli zastupitelstva obce. S ohledem na první podmínku zákonnosti stavebních uzávěr se tedy stavební uzávěry budou typicky opírat o ty podklady související s připravovaným územním plánem (či jeho změnou), jejichž obsah byl zastupitelstvem schválen, popřípadě které zastupitelstvo vzalo na vědomí (slovy krajského soudu byl deklarován). Nejčastěji tedy půjde o výše zmiňované usnesení o pořízení nového územního plánu či o zadání nového územního plánu, nicméně nelze vyloučit také jiné podklady (např. zápis z diskuse zastupitelstva, je-li z něj zřejmá většinová politická vůle zastupitelstva). Stejný závěr, tedy že lze vycházet i z těch podkladů, které vznikly až po usnesení zastupitelstva o pořízení nového územního plánu, nicméně jejichž obsah musí mít vazbu na deklarovanou vůli zastupitelstva, dovodil i krajský soud v napadeném rozsudku.

Vztáhl-li Nejvyšší správní soud výše uvedená východiska na tuto projednávanou věc, nemohl přisvědčit argumentu stěžovatelky, že rada mohla vycházet z návrhu zadání územního plánu, ke kterému se zastupitelstvo žádným způsobem nevyjádřilo, respektive v řízení před krajským soudem nebylo prokázáno, že by se zastupitelstvo s tímto návrhem jakkoli ztotožnilo. Ačkoli návrh zadání v době rozhodování rady o vydání stavební uzávěry existoval, rada nemohla mít žádnou jistotu, že se tento návrh ještě nezmění při diskusi na zasedání zastupitelstva. Ani návrh zprávy o uplatňování územního plánu nebyl v době vydání napadené uzávěry schválen zastupitelstvem.

Nejvyšší správní soud se závěrem zabýval otázkou, zda bylo ze strany krajského soudu přiměřené, že přistoupil ke zrušení nyní napadené uzávěry. Dle stěžovatelky měl krajský soud přihlídnout k tomu, že politická vůle zastupitelstva, která odpovídá cílům chráněným napadenou uzávěrou, byla zastupitelstvem

deklarována již 19. 2. 2025, tedy asi měsíc po vydání napadené uzávěry. Podle stěžovatelky jde o okolnost, pro kterou krajský soud neměl přistoupit ke zrušení napadené uzávěry. Tím, že krajský soud však k tomuto zrušení i přesto přistoupil, nepřipustně zasáhl dle stěžovatelky do jejího práva na samosprávu. Aniž by tím chtěla popřít svoji předchozí argumentaci, snažila se stěžovatelka dále zrelativizovat krajským soudem zjištěnou nezákonnost. Stěžovatelka totiž naznačila, že nyní shledaná nezákonnost nedosahuje takové intenzity, aby pro ni bylo třeba rušit nyní napadenou uzávěru. Nejvyšší správní soud nejprve konstatoval, že napadený rozsudek je v tomto ohledu přezkoumatelný. Krajský soud totiž v bodech 37 a 38 svého rozsudku vysvětlil, že při svém přezkumu je vázán skutkovým a právním stavem, který existoval v době vydání napadené uzávěry, a proto nemohl přihlídnout k později schválenému zadání nového územního plánu. Z této úvahy krajského soudu tedy implicitně plyne i závěr o tom, že krajský soud se nemohl zabývat tím, zda je zrušení napadené uzávěry z jeho strany přiměřené. Otázkou, zda je tento závěr krajského soudu správný, se Nejvyšší správní soud dále zabýval.

Nejvyšší správní soud souhlasil se stěžovatelkou v tom, že zásada zdrženlivosti při soudním přezkumu územních plánů se projevuje také v tom smyslu, že soudy by ke zrušení napadeného územního plánu měly přistoupit pouze tehdy, „byl-li zákon v průběhu procesu přijímání územního plánu či vlastní zvolenou podobou územní regulace porušen v nezanedbatelné míře, tj. v intenzitě zpochybňující zákonnost vydaného opatření obecné povahy“ (rozsudek NSS z 12. 3. 2026, č. j. 4 As 164/2025-95, bod 62 a tam odkazovaná judikatura). Nejvyšší správní soud v tomto ohledu také dovodil, že „současné je však třeba vlastníky dotčených pozemků chránit před nesprávnými, iracionálními či svévolnými změnami územního plánu. Nejvyšší správní soud již v minulosti uvedl, že „z tohoto důvodu je celý proces pořizování územně plánovací dokumentace podroben právní reglementaci, a to zejména stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. V těchto mantinelech se popsání rozhodování odehrává, a úkolem soudu je tak pouze sledovat, zda se obec v rámci tohoto procesu pohybovala v jejich mezích“ (...). Jinak řečeno, úkolem soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování (...), nikoliv určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, zda je toto využití optimální atd.“ (rozsudek NSS z 12. 12. 2025, č. j. 7 As 269/2024-35, bod 48 a tam odkazovaná judikatura). Výše uvedená východiska vychází z judikatury Ústavního soudu, který dovodil, že správní soudy by měly vážit svůj zásah do práva na samosprávu na straně jedné a význam důvodů svědčících pro takový zásah na straně druhé. Jinými slovy, soudy musí posoudit, zda je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem (nálezy Ústavního soudu z 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a z 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). Ačkoliv se tato citovaná judikatura primárně týká přezkumu územních plánů, jsou její závěry přiměřeně aplikovatelné i na přezkum stavebních uzávěr. Zásada zdrženlivosti totiž vyvěrá z existence ústavně garantovaného práva na samosprávu (rozsudek NSS z 20. 1. 2026, č. j. 22 As 224/2025-40, bod 18 a tam odkazovaná judikatura). Z toho, že stavební uzávěry jsou podle stavebního zákona vydávány v samostatné působnosti, vyplývá, že jejich vydávání je jedním z projevů práva obcí na samosprávu. Nejvyšší správní soud tedy má za to, že také

u soudního přezkumu stavebních uzávěr je třeba postupovat v souladu se zásadou zdrženlivosti.

Nejvyšší správní soud se tedy zaměřil na otázku, zda v této posuzované věci může zásada zdrženlivosti při soudním přezkumu stavební uzávěry převážet nad obecným pravidlem, že při přezkoumání OOP vychází soud ze skutkového a právního stavu, který existoval v době vydání tohoto OOP (§ 101b odst. 4 s. ř. s.). Touto otázkou se již Nejvyšší správní soud ve své rozhodovací praxi zabýval, a to v rozsudku z 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010-161, č. 2186/2011 Sb. NSS. Tehdy se soud zabýval otázkou, zda by bylo přiměřené zrušit tehdy napadené OOP (změnu územního plánu), jestliže jedno z povinných stanovisek dotčeného orgánu k návrhu tohoto OOP bylo vydáno až dodatečně v době po vydání tohoto OOP. Tehdy soud shledal, že ačkoliv šlo o vadu daného OOP, nepřistoupil k jeho zrušení, neboť dotčený orgán i přesto k danému OOP vydal kladné stanovisko. Za takové situace by tak dle soudu bylo zrušení napadeného OOP v rozporu se zásadou zdrženlivosti zásahů soudní moci do samosprávy (bod 24 odkazovaného rozsudku). Zatímco tedy krajský soud v nyní napadeném rozsudku uvedl, že nelze překonat pravidlo o vázanosti soudu skutkovým a právním stavem v době vydání OOP, a proto nelze než napadenou uzávěru zrušit, dle výše odkazované judikatury Nejvyššího správního soudu je naopak možné za určitých situací toto pravidlo překonat. Tato korekce odůvodnění krajského soudu však nutně nemusí vést ke zrušení jeho rozsudku. Pokud by totiž Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že shledaná vada je natolik závažná, že je třeba kvůli ní zrušit napadenou uzávěru, pak by zrušení napadeného rozsudku bylo neúčelné a vedlo by pouze k tomu, že by krajský soud jen upravil své odůvodnění, ale svůj stěžejní závěr o zrušení napadené uzávěry by zachoval. Situace posuzovaná ve věci č. j. 1 Ao 3/2011-161 je srovnatelná s touto posuzovanou situací v tom smyslu, že také v projednávané věci je nastolena otázka až dodatečného splnění jedné z podmínek k vydání stavební uzávěry. Krajský soud k tomu v bodě 28 svého rozsudku uvedl, že odůvodnění napadené uzávěry již koresponduje se zadáním územního plánu přijatým 19. 2. 2025. I kdyby tomu tak bylo (Nejvyšší správní soud tento závěr krajského soudu, vyslovený nad rámec jeho rozhodovacích důvodů, nepřezkoumával), měl Nejvyšší správní soud za to, že v tomto případě jde o natolik závažnou vadu, pro kterou je třeba napadenou uzávěru zrušit. Jak totiž soud vysvětlil v tomto rozsudku, při nesplnění první podmínky pro vydání stavební uzávěry [tj. podmínky náležitého vymezení důvodů a cílů změny územně plánovací dokumentace] nelze posoudit, zda byly splněny další dvě podmínky pro vydání stavební uzávěry.

Nejen tedy, že je napadená uzávěra nezákonná v rozsahu první podmínky, ale zároveň je nepřezkoumatelná v rozsahu dalších dvou podmínek, neboť za takové situace v podstatě nelze věcně přezkoumat její obsah. Zatímco tedy ve věci č. j. 1 Ao 3/2010-161 šlo o dílčí vadu v podobě jednoho chybějícího stanoviska dotčeného orgánu, nyní jde o komplexní vadu spočívající v celkové nepřezkoumatelnosti napadené uzávěry. Nelze přitom dodatečně zhojit nedostatek, který se netýká jen dílčího aspektu napadeného OOP, ale který se týká samotné podstaty napadeného OOP.

Vedle toho přihlédl Nejvyšší správní soud také k tomu, že napadenou uzávěrou došlo k citelnému zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Tento zásah sice bývá nedílným důsledkem stavebních uzávěr, jestliže jejich podstata spočívá právě v omezení či zákazu stavební činnosti na jinak zastavitelných pozemcích. I přesto ale stále platí, že vlastnické právo „je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutném míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona“ (výše zmiňované usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 1 Ao 1/2009-120, bod 47). Jestliže tedy má dojít k zásahu do vlastnického práva, je dle rozšířeného senátu třeba zásadně trvat na tom, aby se tak stalo pouze v mezích stanovených právními předpisy. S ohledem na toto východisko tedy Nejvyšší správní soud nemůže „podržet“ napadenou uzávěru, jestliže jejím nezákonným vydáním došlo k tak výraznému zásahu do vlastnického práva dotčených osob, kdy např. některé z těchto osob musely kvůli napadené uzávěře přerušit již probíhající přípravu svých záměrů (viz usnesení o přiznání odkladného účinku č. j. 22 As 282/2025-69). Naopak, jde-li o zásah tohoto rozsudku do práva na samosprávu stěžovatelky, tak platí, že zrušení napadené uzávěry nebrání tomu, aby rada stěžovatelky vydala novou uzávěru, která bude vycházet z aktuální fáze přípravy nového územního plánu. Dle Nejvyššího správního soudu je tedy zrušení napadené uzávěry i přiměřené.

S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 věta poslední s. ř. s.).

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo*