

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2025

Nařízení vlády č. 2/2025 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 318/2025 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit, ve znění pozdějších předpisů

Účinnost od 1. 7. 2025.

Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 8. ledna 2025

Dne 1. července 2025 dojde k zápisu údajů o zvláště chráněných územích, zónách ochrany přírody národních parků, zónách odstupňované ochrany přírody chráněných krajinných oblastí, klidových územích národních parků, ochranných pásmech zvláště chráněných území, evropsky významných lokalitách, ptačích oblastech, památných stromech a jejich ochranných pásmech, smluvně chráněných územích a smluvně chráněných památných stromech do základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí.

Vyhlášeno 13. 1. 2025.

Zákon č. 23/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Účinnost od 1. 7. 2025 s odchylkami.

Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 18. února 2025 o schválení Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky.

Vyhlášeno 28. 2. 2025.

Nařízení vlády č. 55/2025 Sb. o Chráněné krajinné oblasti Soutok

Účinnost od 1. 7. 2025.

Vyhláška č. 56/2025 Sb., o vymezení zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Soutok.

Účinnost od 1. 7. 2025.

Zákon č. 87/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energe-

tický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Účinnost do 1. 4. 2025 s odchylkami.

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

EPRAVO.CZ

BURGER, Václav. Kombinovaná stavba opěrné zdi a oplocení bez povolení stavebního úřadu

Článek se zaměřuje na rozdíl mezi opěrnou zdí a oplocením, na možnosti jejich kombinace v rámci jedné stavby rozhrady, jakož i na pravidla pro výpočet výšky takové kombinované stavby.

[9. 4. 2025]

FRANK BOLD ADVOKÁTI

BOČKOVÁ, Markéta. Plánovací smlouvy jako nástroj udržitelného rozvoje využívá čím dále více měst. Nový stavební zákon jim nastavil základní pravidla

Článek informuje o novém právním rámci, který se týká uzavírání plánovacích smluv, ve kterých města s investory sjednávají základní podmínky vzájemné spolupráce.

[29. 1. 2025]

Hlavní město zavádí veřejnoprávní plánovací smlouvy podle nového stavebního zákona

Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy bylo potvrzeno, že plánovací smlouvy budou nadále uzavírány dle principů Metodiky spoluúčasti investorů, přičemž jejich forma a obsah budou přizpůsobeny požadavkům nového stavebního zákona. Praha tak pokračuje v modernizaci svých procesů a posiluje spolupráci mezi veřejnou správou a soukromým sektorem s cílem urychlit rozvoj udržitelný města.

[7. 4. 2005]

MALÁ, Zuzana. Nový stavební zákon: Odkládací novela a bypass se snaží řešit nešvary digitalizace

Novela nového stavebního zákona odkládá účinnost některých ustanovení, které se týkají digitalizace a digitálních informačních systémů. V této souvislosti se zavádějí dvě přechodná období: do 31. prosince 2027 pro oblast stavebního řízení a do 30. června 2025 pro oblast územního plánování.

Tato takzvaná odkládací novela jasně uvádí, že nejsou dotčeny právní účinky dosavadních úkonů v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů, které nastaly od začátku července 2024 do dne nabytí účinnosti novely. To znamená, že všechny dosavadní kroky od 1. července 2024 do 20. prosince 2024

se považují za platné a účinné bez ohledu na to, jestli správní orgány použily informační systémy stavební správy předpokládané NSZ nebo své staré informační systémy, jak předpokládá novela.

[5. 3. 2025]

SODNÍ ROZHLEDY

Číslo 1/2025

HOLOUBKOVÁ, Hana. **Dodatečné povolení stavby vybudované v rozporu s veřejnoprávní smlouvou není porušením zásady ne bis in idem**

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 4. 2023, sp. zn. 43 A 14/22

Skutečnost, že byla stavba umístěna a povolena veřejnoprávní smlouvou, nebrání zahájení řízení o odstranění stavby a následném vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

Číslo 2/2025

ZUKALOVÁ, Gabriela. **Zrušení zastavitelné plochy před uplynutím lhůty pro zpracování územní studie**

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2024, sp. zn. 54 A 32/2024

Pokud územní plán vymezil zastavitelnou plochu, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie, musí se zrušení této zastavitelné plochy ještě před jejím zpracováním opírat o odůvodnění kvalitou odpovídající podrobnosti územní studie.

MONOGRAFIE

ŠUSTROVÁ, Daniela – BOROVIČKA, Petr – HOLÝ, Jaroslav. **Katastr nemovitostí**

Nové vydání reflektuje aktuální změny v právních předpisech a soudního výkladu, a je obohaceno o praktické příklady, které usnadňují orientaci ve složitějších aspektech této problematiky.

[Wolters Kluwer: 2025, 388 s. ISBN 978-80-7676-911-3]

KOUDELKA, Z. A KOL. **Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář.**

Komentář nabízí výkladové řešení sporných přístupů při aplikaci zákona o obcích. Podrobný a srozumitelný výklad k jednotlivým ustanovením je doplněn jednak přehledem pečlivě vybrané judikatury vztahující se k jednotlivým ustanovením, jednak seznamem souvisejících právních předpisů. Komentář je zpracován na základě právního stavu platného k 1. lednu 2025.

[2. vyd. Praha: Leges, 2025, 608 s. ISBN 978-80-7502-739-9]

*Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR*

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

POŽADAVKY NA POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ VE VAZBĚ NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška“) požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky.

V praxi často nastává situace, kdy územně plánovací dokumentace platná v daném území odkazuje na výpočet podle normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, která ve svém čl. 14 zavádí součinitel vlivu stupně automobilizace.

Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud **územní plán** (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a **regulační plán** **pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna.** Zároveň je možné podle § 95 odst. 3 vyhlášky výpočet parkovacích stání stanovit odchylně od vyhlášky v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu. Způsob odchýlení a jeho rozsah nejsou nijak upřesněny nebo specifikovány, z čehož je nutné učinit závěr, že v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu je možné stanovit zcela vlastní výpočet parkovacích stání. V případě územního plánu s prvky regulačního plánu je možná vlastní úprava výpočtu parkovacích stání pouze ve vymezené části územního plánu s prvky regulačního plánu. Vymezení části nebo částí území, ve kterých územní plán obsahuje prvky regulačního plánu, je zobrazeno ve výkresu základního členění území.

Dále odstavec 1.1. přílohy č. 1 vyhlášky umožňuje v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu stanovit procentuální korekci¹⁾, která může definovat minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb. V tomto případě se tedy využije základní výpočet parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky, na tento základní výpočet se musí aplikovat procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu. **Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky.**

Rozdíl mezi oběma způsoby je ten, že v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu je možné počet parkovacích stání upravit zcela odchýlně od vyhlášky, oproti tomu v druhém případě je možné upravit pouze procentuální korekci, nicméně zde je **nad rámec prvního způsobu možné uvedené stanovit i v územním plánu, který nemusí obsahovat prvky regulačního plánu**. Zároveň je nutné sdělit, že zmocnění k úpravě územně plánovací dokumentace tímto způsobem bylo založeno vyhláškou, která je účinná od 1. 7. 2024, není možné uvedené aplikovat na územně plánovací dokumentace, které byly přijaty před účinností vyhlášky. Jak bylo zmíněno v úvodu, pokud tyto územně plánovací dokumentace využívají výpočet podle normy ČSN 73 6110, pak se jedná ve smyslu § 324 nového stavebního zákona o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna. Zároveň však při této změně může dojít k úpravě parkovacích stání jedním z výše uvedených způsobů v závislosti na potřebách dané samosprávy a v závislosti na konkrétní podrobnosti dané územně plánovací dokumentace.

Dále může nastat i situace, že územní plán stanoví konkrétní počet parkovacích stání pro jednotlivé stavby nebo bytové jednotky, tedy například že na každou bytovou jednotku do 80 m² jsou nutná minimálně dvě parkovací stání. V tomto případě jde o podrobnost, kterou nemůže územní plán obsahovat (§ 72 odst. 1 nového stavebního zákona), což platilo i podle starého stavebního zákona (§ 43 odst. 3) a uvedené nemělo být součástí územního plánu. Při nejbližší změně by tato regulace měla být z územního plánu odstraněna a případně nahrazena některým z legálních způsobů regulace parkovacích stání uvedených výše. Rozdíl v tomto případě však je, že na tuto situaci nedopadá přechodné ustanovení § 324 nového stavebního zákona a tuto regulaci je tudíž nutné až do nabytí účinnosti změny územního plánu aplikovat, jak již dříve i dovodil soud.²⁾ Pokud územní plán takovou regulaci obsahuje, a tato regulace je jiná než výpočet z vyhlášky, pak je nutné aplikovat výpočet parkovacích stání podle územního plánu.

Níže naleznete přehlednou tabulku, jakým způsobem je možné upravit jednotlivé územně plánovací dokumentace ve vztahu k parkovacím stáním:

-
- ¹⁾ Stanovení procentuální korekce je fakultativní, územně plánovací dokumentace ji nemusí vůbec obsahovat.
- ²⁾ Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 104/2022-104, ze dne 28. 3. 2023.

[MMR, 21. 2. 2025; dostupné z: [Parkovací-stani_metodika_MMR_unor_2025.pdf.aspx](#)]

**PODÁVÁNÍ ŽÁDOSTÍ O VYDÁNÍ VYJÁDRĚNÍ
NEBO ZÁVAZNÉHO STANOVISKA
DOTČENÉHO ORGÁNU V PŘECHODNÉM OBDOBÍ
STANOVENÉM PODLE § 334b STAVEBNÍHO ZÁKONA,
tj. do 31. 12. 2027**

Úvod

V minulosti byly zaznamenány technické problémy v souvislosti s žádostmi o vydání vyjádření nebo závazných stanovisek dotčených orgánů prostřednictvím informačního systému stavebního řízení a následným pozdním doručením žádostí na příslušný dotčený orgán, kdy došlo k časové prodlevě mezi okamžikem podání žádosti v portálu stavebníka a „zobrazením“ v informačním systému stavebního řízení konkrétního dotčeného orgánu, v důsledku čehož nastala fikce souhlasu bez podmínek.

Právní úprava vydávání vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů

Podle ustanovení § 334b odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), lze k výkonu působnosti dotčených orgánů v přechodném období použít vedle informačních systémů stavební správy i jiné informační systémy. Přechodným obdobím se rozumí období do 31. 12. 2027.

Dotčené orgány přijímají žádosti o vyjádření nebo závazné stanovisko v listinné nebo digitální podobě, a to podáním do podatelny správního úřadu nebo do datové schránky úřadu. Podle § 172 odst. 1 stavebního zákona je možné podání učinit také elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka. V případě podání žádosti o vyjádření nebo závazné stanovisko přes portál stavebníka se za den doručení považuje den podání žádosti, bez ohledu na okamžik, kdy se tato žádost „zobrazí“ příslušnému dotčenému orgánu.

	Výpočet pomocí normy ČSN 73 6110	Vlastní stanovení počtu parkovacích stání	Stanovení procentuální korekce oproti vyhlášce
Regulační plán	NE → použije se vyhláška	ANO, může nahradit výpočet dle vyhlášky	ANO, může korigovat základní počet stání dle vyhlášky
Územní plán s prvky regulačního plánu	NE → použije se vyhláška	ANO, může nahradit výpočet dle vyhlášky	ANO, může korigovat základní počet stání dle vyhlášky
Územní plán	NE → použije se vyhláška	Nepřípustná podrobnost → pokud však ÚP tuto úpravu obsahuje, je nutné aplikovat	ANO, může korigovat základní počet stání dle vyhlášky

V případě, že není součástí žádosti o povolení záměru vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, pak si jej ve smyslu ustanovení §184 odst. 3 stavebního zákona vyžádá u dotčeného orgánu stavební úřad.

Podle § 178 odst. 1 a 2 stavebního zákona je dotčený orgán povinen vydat vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska ochrany jím chráněných veřejných zájmů do 30, resp. 60 dnů ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem.

Nevydá-li dotčený orgán vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, pak se ve smyslu § 178 odst. 3 stavebního zákona považuje za souhlasné a bez podmínek (nastává tzv. fikce souhlasu).

Lhůta pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska začíná běžet ve smyslu § 37 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ode dne podání žádosti u věcně a místně příslušného správního orgánu, resp. ode dne, kdy žádost byla podána v portálu stavebníka.

Podávání žádostí o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu v přechodném období

Z důvodů předcházení problémům s doručením žádosti o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu, především s okamžikem jejich doručení, případně problémů spojených s dočasnou nefunkčností informačního systému stavebního řízení, se doporučuje žadatelům o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, aby své žádosti zasílali dotčeným orgánům prostřednictvím datových schránek nebo prostřednictvím držitele poštovní licence, jednali-li se o doručování v listinné podobě.

Zvolený způsob doručování žádostí o vyjádření nebo závazná stanoviska dotčených orgánů bude účelný i v případě, že bude aplikován postup uvedený v ustanovení § 184 odst. 3 stavebního zákona, tzn. nebude-li součástí podané žádosti o povolení záměru vyjádření nebo závazné stanovisko a o bude si o ně žádat sám stavební úřad.

Stavebním úřadům lze doporučit, aby v případech, kdy podkladem pro povolení záměru bude fiktivní vyjádření nebo fiktivní závazné stanovisko, aby bylo takové fiktivní vyjádření nebo fiktivní závazné stanovisko prověřeno postupem podle § 179 stavebního zákona.

Podle § 179 odst. 1 stavebního zákona nebyly-li v případě uvedeném v § 178 odst. 3 splněny předpoklady pro vydání souhlasného vyjádření nebo závazného stanoviska bez podmínek, vydá nadřízený správní orgán nové vyjádření nebo závazné stanovisko, kterým se vyjádření nebo závazné stanovisko ruší.

Podle § 179 odst. 2 stavebního zákona lze nové vyjádření nebo závazné stanovisko vydat do 6 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí, pro které bylo vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem.

[MMR, 27. 3. 2025; dostupné z: Podavani-a-dorucovani-zadosti-o-vyjadreni-nebo-ZS-DO_final.pdf.aspx]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

POSUZOVÁNÍ ZÁMĚRU Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Metodické doporučení Odboru stavebního řádu a Odboru územního plánování k § 193 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona objasňuje, jak mají být záměry posuzovány stavebním úřadem v rámci řízení o povolení záměru z hlediska územního plánování.

[MMR, 27. 3. 2025; dostupné z: Metodické sdělení]

POVOLOVÁNÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.

Metodické doporučení pro povolování a realizaci staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a instalací využívající obnovitelný zdroj energie (např. fotovoltaika na střeše či na obvodovém plášti stavby) podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Metodická pomůcka je zpracována ve formě přehledné tabulky. Zpracováno k právnímu stavu ke dni 3. 4. 2025.

Aktualizováno dne 3. 4. 2025 ve smyslu doplnění určení příslušnosti stavebních úřadů a dále v souvislosti s přijetím zákona č. 87/2025 Sb.

[MMR, 3. 4. 2025, dostupné z: Povolovani-OZE-podle-NSZ_novel-87_2025_3_4_2025.pdf.aspx]

JEDNODUCHÉ STAVBY PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb. (AKTUALIZOVÁNO)

Přehled konkrétních příkladů jednoduchých staveb podle přílohy č. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Aktualizováno 28. února 2025.

[MMR, 28. 2. 2025, dostupné z: Metodika-Jednoduche-stavby_28_2_2025.pdf.aspx]

DROBNÉ STAVBY PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb. (AKTUALIZOVÁNO)

Přehled konkrétních příkladů drobných staveb podle přílohy č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Aktualizováno 25. března 2025.

[MMR, 28. 2. 2025, dostupné z: Metodika-Drobne-stavby_25_3_2025.pdf.aspx]

ZMĚNA Č. 9 POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dále Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky uvedla dle § 318 odst. 4 stavebního zákona Politiku územního rozvoje České republiky do souladu s novým stavebním zákonem.

U této Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky nebylo požadováno posouzení z hlediska jejích vlivů na životní prostředí. Vzhledem k této skutečnosti nebylo nutné zpracovat vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky na životní prostředí, a tedy ani vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky na udržitelný rozvoj území.

Závaznost Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky je od 1. 3. 2025.

[MMR 23. 1. 2025, dostupné z dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/debb09f5-6158-49c7-9380-2b73ca1c312e/uplne_zneni_pur_cr_zavazne_od_01-03-2025-final_1.pdf.aspx?ext=.pdf]

METODICKÉ SDĚLENÍ K VYDÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE V PŘECHODNÉM OBDOBÍ PODLE § 334b STAVEBNÍHO ZÁKONA

Metodické sdělení Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce / kraje a pořizovatele při vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona.

Stavební zákon¹⁾ stanovuje v § 334b odst. 1 tzv. přechodné období. V přechodném období se jako celek nepoužije mj. § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 stavebního zákona.

Stavební zákon v § 104 odst. 2 stanoví, že schvalující orgán schválí výběr nejvhodnější varianty, obsahuje-li ji předložený návrh, a vydá územně plánovací dokumentaci po ověření, že není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s nadřaze-

nou územně plánovací dokumentací. Slovní spojení „vydá územně plánovací dokumentaci“ v ustanovení § 104 odst. 2 stavebního zákona (s ohledem na to, že tato činnost není ve stavebním zákoně nikterak specifikována, a v souladu se zásadou jednotnosti právního řádu) je třeba vykládat v souladu s § 174 odst. 1 správního řádu²⁾ podle § 71 odst. 2 písm. c) a ve spojení s § 173 odst. 1 správního řádu jako „vyvěšení veřejné vyhlášky“, kterou se oznamuje územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy. Z toho plyne, že **obec nebo kraj musí na své úřední desce oznámit vydání územně plánovací dokumentace veřejnou vyhláškou. Vydání územně plánovací dokumentace nastává vyvěšením této veřejné vyhlášky.** S ohledem na to, že na úrovni obcí (i krajů) je územně plánovací dokumentace vydávána v samostatné působnosti, v souladu s § 111 odst. 1 zákona o obcích³⁾ bude na této veřejné vyhlášce v záhlaví označení obec nebo město nebo městys a název obce, městyse nebo města s uvedením orgánu, který písemnost vyhotovil (zastupitelstvo). U krajů a hl. m. Prahy to bude obdobné (§ 70 zákona o krajích⁴⁾, § 82 zákona o hlavním městě Praze⁵⁾).

Další kroky po vydání územně plánovací dokumentace činí pořizovatel, a to v přenesené působnosti. Podle § 105 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování (dále jen „NGÚP“). V případě změny územně plánovací dokumentace má podle § 108 odst. 2 stavebního zákona navíc povinnost zajistit zpracování úplného znění územně plánovací dokumentace a vložit toto úplné znění do NGÚP. V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení do NGÚP splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a případně její úplné znění veřejně způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce / kraje. Zákon nestanovuje, kde má být územně plánovací dokumentace zveřejněna (na stránkách obce / pořizovatele / kraje / NGÚP apod.). Zveřejnění územně plánovací dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup je i v přechodném období možné též prostřednictvím NGÚP. Další povinnosti pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti.

Podle § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 má pořizovatel územně plánovací dokumentaci, resp. její změnu a adresu jejich uložení oznámit veřejnou vyhláškou, přičemž dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti. V přechodném období se však podle § 334b odst. 3 tato ustanovení nepoužijí. **Pořizovatel proto územně plánovací dokumentaci ani její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou.** Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. **Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky obce nebo kraje** (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož spe-

ciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost.

[MMR 28. 2. 2025, dostupné z: Metodické sdělení]

-
- ¹⁾ Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
²⁾ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
³⁾ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
⁴⁾ Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
⁵⁾ Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2025, č. j. 2 As 7/2024-42

ZÁZEMÍ PRO HUDEBNÍ FESTIVAL

*§ 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
§ 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů*

Žalobkyně se žalobou na ochranu před nezákonným zásahem domáhala prohlášení nezákonnosti zásahu stavebního úřadu spočívajícího v nezhájení řízení z úřední povinnosti o odstranění celkem 41 staveb realizovaných na dotčených pozemcích každoročně od června do září po dobu hudebního festivalu (podium, prodejní stánky, sanitární kontejnery a WC, šatny, výčepní plošina apod.).

Městský soud odmítl žalobu z důvodu chybějící podmínky řízení spočívající v myslitelném tvrzení nezákonného zásahu, protože tvrzené imise hluku nezpůsobují samotné stavby, ale hudební festivaly, které se (s jejich využitím) na dotčených pozemcích konají.

Nejvyšší správní soud (NSS) se s názorem městského soudu neztotožnil a jeho rozsudek zrušil. Podle NSS měl městský soud tvrzení stěžovatelky o zásahu spočívajícím v působení staveb hlukovými imisemi posuzovat nikoli jen s ohledem na samotnou statickou povahu těchto staveb, tedy zda stavby samotné mohou pouhou svou existencí tyto imise způsobit, ale optikou toho, zda jejich namítané využití může představovat přípustitelné tvrzení nezákonného

zásahu. I toto faktické využití je totiž spojeno s existencí staveb a stavby samotné mohou takto přímo zasáhnout do veřejných subjektivních práv jednotlivce.

Na rozdíl od zjišťování překročení hygienických limitů hluku (pomocí exaktního měření) je v případě protiprávního vyvolávání hluku posuzovaného z jiných hledisek než z hlediska ochrany zdraví přístup judikatury odlišný. Přiměřenost nebo nepřiměřenost se posuzuje s ohledem na to, zda je hluk vyvolán nestandardním a nahodilým jednáním.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2025, č. j. 8 As 87/2024-37

ZIMNÍ ZAHRADA JAKO OBYTNÁ MÍSTNOST

§ 3 odst. 1 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

S přihlédnutím k tomu, že zimní zahrada je určena i k jinému účelu než jen k trvalému bydlení, a proto nelze předpokládat, že by v ní lidé trvale pobývali, nelze ji považovat za obytnou místnost ve smyslu § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2025, č. j. 8 As 126/2024-41

ODSTRANĚNÍ ZKOLAUDOVANÉ PŘÍPOJKY

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

Stavební úřad v roce 2010 povolil stavbu fotovoltaické elektrárny, včetně podzemní kabelové elektro přípojky, a pro tuto pak ještě v témže roce vydal kolaudační souhlas. V roce 2023 však stavební úřad nařídil odstranění přípojky v těch částech, ve kterých odporovala stavebnímu povolení (mimo jiné zasahovala i do cizích pozemků). Vlastník stavby se u soudu bránil s odkazem na kolaudaci stavby a svou dobrou víru. Správní soudy jeho argumentaci nepřisvědčily.

Vydané kolaudační rozhodnutí nenahrazuje soulad provedení stavby s platným stavebním povolením. Ačkoliv by totiž stavební úřad měl při kolaudaci zkoumat, zda skutečně stavba naplnila podmínky stavebního povolení, tak ani případné pochybení stavebního úřadu při kolaudaci nemůže zlegalizovat opomenutý rozpor stavby s povolením, i kdyby byl tento rozpor podstatný.

Konstitutivní účinky kolaudačního rozhodnutí (tj. právo užívat stavbu) trvají i v průběhu řízení o odstranění. Dodatečným povolením stavby se tyto účinky budou deklarovat do budoucna. Naopak nařízením odstranění stavby pak kolaudační rozhodnutí zcela pozbude své účinky.

Z výše uvedeného vyplývá, že nařídit odstranění lze i u té stavby, pro kterou již byl vydán kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí.

V nyní projednávané věci není mezi stranami sporu, že stavební úřad počítal s povolenou, nikoliv skutečnou trasou přípojky. Z kolaudačního souhlasu tedy stěžovatel svoji dobrou víru nemůže dovodit. Stejný závěr platí i pro kontrolní protokol, neboť z něj z hlediska trasy přípojky vyplývá totéž, tj. že stavební úřad o skutečné trase přípojky nevěděl. Nejvyšší správní soud se již dříve zabýval otázkou, zda lze nařídit odstranění stavby při jakémkoliv rozporu a jakým způsobem se má tento pojem interpretovat. Dovodil, že stavebník by měl usilovat o legalizaci stavby primárně skrze institut jejího dodatečného povolení (v nyní projednávané věci stěžovatel nepodal žádost o dodatečné povolení). Dovodil také, že stavební úřad by měl vykládat pojem „rozpor“ jeho teleologickým významem, tj. zda a nakolik zasahuje daný rozpor do relevantních chráněných zájmů, aby bylo skutečně třeba takovou stavbu odstranit. Může totiž dojít k situaci, kdy zásah do těchto chráněných zájmů bude natolik zanedbatelný, že nebude „ničemu vadit“.

Obecně však soud může konstatovat, že za zanedbatelný nelze běžně považovat takový rozpor, kdy se uskutečnená stavba nachází na jiném pozemku třetích osob, než byla povolena. Takový rozpor totiž může omezovat třetí osoby v užívání jejich pozemku, přičemž ani tyto osoby si nemusely být vědomy toho, že stavba byla uskutečněna na jejich pozemku. Jde však o obecné východisko, které je třeba zkoumat s ohledem na individuální okolnosti věci.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2025, č. j. 6 As 61/2024-73

SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

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

Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. V územním a stavebním řízení se v těchto případech rozhoduje o stavebním záměru nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat. Postačí, že má souhlas vlastníka k příslušné žádosti.

K výkonu práv vyplývajících ze stavebního povolení je pochopitelně i nadále třeba rovněž soukromoprávní titul; nestačí, že je stavba veřejnoprávně povolena, ale musí být oprávněná i z hlediska soukromého práva. Bude však na stavebníkovi, aby si vedle stavebního povolení opatřil i soukromoprávní titul k provedení stavby. Ochranu před povolenou, ale neoprávněnou stavbou nicméně poskytují prostředky soukromého práva a soudy v občanskoprávním řízení.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2025, č. j. 8 As 232/2024-43

STAVEBNÍ PŘÍSPĚVEK

§ 137 odst. 5, § 138 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Ze systematického výkladu § 137 odst. 5 věty druhé stavebního zákona ve spojení s § 138 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že řízení o záloze stavebního příspěvku je zahájeno na žádost a rozhodnutí o záloze není podmínkou pro vydání rozhodnutí o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci. Povinnost rozhodnout o záloze stavebního příspěvku současně s nařízením opatření projektové dokumentace je proto nutné vykládat jako příkaz rozhodnout o záloze a povinnosti obstarat projektovou dokumentaci v určité časové souslednosti (současně). Tento výklad nevede k faktické nepoužitelnosti pravidla o současném poskytnutí zálohy. Účel zálohy připouští, aby o ni vlastník stavby požádal v průběhu řízení o nezbytných úpravách, ještě před vydáním rozhodnutí o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci. Právě v takovém případě rozhodne stavební úřad o žádosti současně s rozhodnutím o nařízení opatření projektové dokumentace dle § 137 odst. 5 věty druhé stavebního zákona. Nesplnění této povinnosti nepůsobí nezákonnost rozhodnutí o nařízení opatření projektové dokumentace, neboť se nejedná o podmínku pro vydání tohoto rozhodnutí. Pokud vlastník stavby požádá o zálohu až po vydání rozhodnutí o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci, pak se povinnost rozhodnout o záloze současně s tímto rozhodnutím z povahy věci neuplatní.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2025, č. j. 9 As 196/2024-42

NENAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY A PŘEKÁŽKA VĚCI ROZHODNUTÉ

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

Stavební úřad po zahájení řízení o odstranění stavby (venkovní bazén včetně příslušenství) shledal, že s ohledem na vzdálenost od hranice sousedního pozemku (ve vlastnictví žalobkyně) stavba nevyžaduje rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu. Proto rozhodl o nenařízení odstranění stavby.

Žalobkyně se před krajským soudem domáhala ochrany před nezákonným zásahem, který spatřovala v nezahájení řízení o odstranění stavby. Krajský soud žalobu odmítl pro zjevný nedostatek aktivní věcné legitimace žalobkyně. Stavební úřad již dříve ve věci odstranění téže stavby pravomocně rozhodl a žalobkyně tuto překážku věci pravomocně rozhodnuté nemůže obejít domáháním se u soudu zahájení nového řízení.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. Uvedl, že rozhodnutí o nenařízení odstranění stavby nezakládá překážku věci rozhodnuté ve smyslu § 48 odst. 2 správního řádu, jelikož zjevně nepřiznává žádné právo ani neukládá žádnou povinnost.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 2. 2025, č. j. 6 As 55/2024-44**

BYTOVÝ DŮM MEZI RODINNÝMI DOMY

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

Účel § 90 písm. a) a písm. b) stavebního zákona je ve své podstatě obdobný, neboť zajišťuje posouzení zásahu stavebního záměru do charakteru území, který je dán buď územním plánem, či stavebními poměry v území. Není proto vyloučeno, aby správní orgány (či soudy) jednou argumentací posoudily soulad záměru vydanou územně plánovací dokumentací i s cíli a úkoly územního plánování, respektive s charakterem území. Zásadní je, aby se k souladu stavby s charakterem území vyjádřili.

Soulad záměru s charakterem území a se stávající urbanistickou strukturou určuje vnější aspekt umístované stavby, tj. především její plošné a prostorové uspořádání, včetně velikosti, hmoty, výšky či urbanistického rázu. Tyto okolnosti určí, zdali je záměr v souladu s funkčním využitím území a zda nenarušuje stávající urbanistickou strukturu. Pro dodržení podmínek stanovených v § 90 písm. b) stavebního zákona naopak není zásadní vnitřní uspořádání stavby, neboť aspekty spjaté s vnitřním členěním stavby nemohou zapříčinit, že stavba svým vzhledem naruší dosavadní charakter území. Skutečnost, že umístovaná stavba zahrnuje větší množství bytových jednotek, může být významná pro posouzení dalších kritérií, která musí být splněna pro umístění stavby, nikoli však pro hodnocení souladu záměru s § 90 písm. a) a b) stavebního zákona.

Není tak vyloučeno, aby v okolí zástavby tvořené řadovými rodinnými domy vznikl bytový dům, jestliže svými rozměry a uspořádáním respektuje charakter okolní zástavby. Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí tudíž nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístované záměru. Muselo by se jednat o zhoršení podstatné, které by muselo být v žalobě dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Podmínkou narušení kvality prostředí nemusí být překročení stanovených technických podmínek výstavby, na straně druhé nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí. Jsou-li tedy tyto normy dodrženy, lze předpokládat, že budou splněny i podmínky na kvalitu prostředí.

Imise pohledem lze považovat za nepřiměřené pouze v mimořádných případech, kdy je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí. Jakkoliv je lidsky pochopitelné, že možnost pohledu ze sousedního pozemku je pocítována jako narušení soukromí, v intravilánu obce si lze stěžet představit, že by mohly být stavby umístovány tak daleko od hranic pozemků, že by k určitému narušení soukromí pohledem vůbec nedocházelo.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 21. 2. 2025, č. j. 3 As 119/2024-43**

**ODMÍTNUTÍ ŽALOBY
PO ZASTAVENÍ OBNOVENÉHO ŘÍZENÍ**

§ 102 odst. 9 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Právní účinky předvídané § 102 odst. 9 správního řádu, věta první před středníkem, má v obnoveném řízení jen rozhodnutí správního orgánu ve věci samé. Původní rozhodnutí se po nabytí právní moci nového rozhodnutí ruší dnem v něm stanoveným podle § 99 správního řádu.

Bylo-li původní rozhodnutí napadeno žalobou, odpadne v důsledku výše uvedeného předmět řízení a soud žalobu podle § 46 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního odmítne.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 26. 2. 2025, č. j. 10 As 25/2024-95**

ŘÍZENÍ S VELKÝM POČTEM ÚČASTNÍKŮ

*§ 36, § 144, § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
§ 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

I písemnosti doručované veřejnou vyhláškou v (odvolacím) řízení s velkým počtem účastníků mají své konkrétní adresáty, které je třeba označit, jinak jim takové písemnosti ani nejsou doručovány a současně nemusí být zřejmé, že se řízení účastní nejméně takový počet účastníků, kterým správní řád podmiňuje možnost doručovat veřejnou vyhláškou.

Odvolatelům se v řízení s velkým počtem účastníků doručuje jednotlivě nejen rozhodnutí o odvolání, ale i ostatní písemnosti, především výzva k seznámení s podklady rozhodnutí.

Je-li v průběhu odvolacího řízení vydáno nové (aktualizované) závazné stanovisko dotčeného orgánu, odvolací orgán je povinen s ním účastníky seznámit a dát jim možnost se k němu vyjádřit ještě předtím, než vyžádá od orgánu nadřízeného dotčenému orgánu přezkum tohoto stanoviska společně s původním stanoviskem.

Zjistí-li (opomenutý) účastník řízení o výjimce z obecných požadavků na výstavbu až z odvolacího rozhodnutí v „hlavním“ řízení, že výjimka už byla udělena, nemusí proti rozhodnutí o výjimce podávat odvolání, aby tak získal možnost napadat je přípustnými námitkami v žalobě proti rozhodnutí vydanému v „hlavním“ řízení.

Rozhodnutím o výjimce z obecných požadavků na výstavbu, které je jen podkladem pro další rozhodnutí, mohou být přímo dotčeny jiné osoby; vedlejší účastníky řízení o výjimce je třeba vymezit s ohledem na předmět výjimky.

Je-li stavebníkův pozemek, na kterém má být povolen záměr, (částečně) zastavěn nepovolenou stavbou a současně probíhá řízení o odstranění této stavby, nejedná se – ve vztahu k povolovacímu řízení – o řízení o předběžné otázce. Stavební úřad ale ani nemůže rozhodovat tak, jako by tam nepovolená stavba už fakticky nebyla. Buď tedy povolovací řízení na žádost stavebníka přeruší, nebo rozhodne na základě aktuálního skutkového stavu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 2. 2025, č. j. 4 As 271/2024-62**

**PŘIMĚŘENOST NAŘÍZENÍ
ODSTRANĚNÍ NEPOVOLENÉ STAVBY**

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

Věc se týká povinnosti stavebního úřadu zabývat se při rozhodování o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona také tím, zda takovýto zásah do vlastnického práva vlastníka stavby obстоjí z hlediska požadavku přiměřenosti (proporcionality).

Stěžejní námitka stěžovatelky spočívala v tom, že nařízení odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je možné jen za splnění požadavku přiměřenosti (proporcionality) zásahu do základního práva stěžovatelky vlastnit majetek, které je zaručeno v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Nejvyšší správní soud však konstatoval, že přiměřenost zásahu do vlastnického práva vlastníka stavby, která má být odstraněna, je obecně zajištěna možností požádat o její dočasné povolení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 2. 2025, č. j. 10 As 194/2024-48**

**DOKAZOVÁNÍ V ŘÍZENÍ
O NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY**

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

Řízení o odstranění stavby se zahajuje z úřední povinnosti. Stavební úřad tedy odpovídá za úplnost skutkových zjištění, která jsou nezbytná k prokázání zákonných předpokladů nařízení odstranění stavby. Část důkazního břemene však zatěžuje i vlastníka stavby – nesouhlasí-li s odstraněním stavby, je na něm, aby požádal o dodatečné povolení stavby a předložil doklady nezbytné k posouzení důvodnosti této žádosti. Správní orgány nadto nejsou povinny vést podrobnější dokazování, nemají-li o skutkových zjištěních (a o jejich právním posouzení) žádné důvodné pochybnosti a ani účastníci řízení nevnesou návrhy na další dokazování.

Řízení o odstranění stavby lze zahájit i se značným časovým odstupem od provedení stavby – tzv. černá stavba se ani uplynutím jakkoli dlouhého období nestává povolenou (respektive provedenou v souladu s potřebným rozhodnutím) a stavební úřad neztrácí oprávnění, respektive povinnost, takovou stavbu projednat v řízení o jejím odstranění. Je však vždy třeba zjistit, kdy byla stavba, o jejíž odstranění jde, provedena; jen tak lze určit, zda se jedná o stavbu, pro jejíž provedení tehdy účinný stavební zákon vyžadoval rozhodnutí.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 28. 2. 2025, č. j. 4 As 158/2024-65**

**NEPŘÍPUSTNOST ŽALOBY
PROTI VYROZUMĚNÍ O VYŘÍZENÍ STÍŽNOSTI**

*§ 175 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
§ 70 písm. a), § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Přípisy o vyřízení stížnosti podle § 175 odst. 5 a 7 správního řádu nejsou správními rozhodnutími podle § 65 odst. 1 soudního řádu správního a žaloba proti nim je s ohledem na § 70 písm. a) téhož zákona nepřípustná.

Dosáhnout soudní ochrany proti negativnímu závaznému stanovisku dotčeného orgánu (zde hasičského záchranného sboru) lze pouze prostřednictvím jeho napadení v rámci odvolání proti jejím subsumujícímu rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) dle § 149 odst. 5 správního řádu a následně podáním žaloby proti rozhodnutí odvolacího orgánu proti rozhodnutí založenému na závazném stanovisku. Tento postup nelze obejít podáním stížnosti a žádosti o její prošetření dle § 175 správního řádu.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 5. 3. 2025, č. j. 6 As 139/2024-39**

ZKOUMÁNÍ SKUTEČNÉHO ÚČELU STAVBY

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

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá povinnost správních orgánů nepřihlížet pouze k formálnímu deklarovanému účelu stavby, ale posoudit, zda její skutečný účel není odlišný. Uvedené platí obzvláště v případě řízení o dodatečném povolení stavby, jehož předmětem je již dokončená stavba. Stavební úřad může v tomto řízení snáze posoudit, zda deklarovaný cíl užívání stavby není ve zjevném rozporu s jejím provedením, resp. zda stavba vůbec může deklarovanému účelu sloužit. Jakkoli stavební úřad při porovnání deklarovaného a skutečného účelu musí postupovat zdrženlivě a nemůže spekulativně předjímat užívání stavby v rozporu s deklarovaným záměrem, v případě zjevné nemožnosti využití stavby k deklarovanému účelu nemůže zůstat pouze „pasivním pozorovatelem“.

Povinnost stavebního úřadu posoudit skutečný účel stavby přitom vyvstane především v situaci, kdy účastníci stavebního řízení přednášejí konkrétní a podložená tvrzení, jimiž zpochybňují deklarovaný záměr užívání stavby. V takových případech je odkaz na dispozici stavebníka řízením a jeho předmětem nedostatečný, neboť stavební úřad je povinen vycházet z toho, že k doložení účelu stavby nepostačuje „pouhé formální označení stavby a tvrzení o tom, že právě o takovou stavbu jde, či vágní zmínky o jejím budoucím fungování [...] v projektové dokumentaci, která řeší pouze technickou stránku věci, přičemž tvrzený účel stavby z ní obsahově nevyplývá.“

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 5. 3. 2025, č. j. 8 As 97/2024-52**

ÚPRAVY NEPOVOLENÉHO PŘÍSTŘEŠKU

§ 2 odst. 3 a 4, § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Stavební úřad v roce 2017 povolil rekonstrukci rodinného domu. Součástí povolení byla také úprava dřevěného přístřešku tak, že bude z interiéru obložen cementotřískovými deskami. V projektu byl dřevěný přístřešek popsán jako existující stavba. V roce 2021 stavební úřad nařídil odstranění stavby dřevěného přístřešku. Shledal, že stavba přístřešku nebyla nikdy povolena.

Žalobu proti rozhodnutí správních orgánů krajský soud zamítl. Shledal, že stavební úřad povolením z roku 2017 povolil obložení interiéru přístřešku, nikoliv však přístřešek sa-

motný. Přístřešek je tak stavbou bez povolení. Nařízení jeho odstranění nebrání ani právě povolení k obložení interiéru, neboť to nemá vlastní hospodářské využití.

Nejvyšší správní soud s argumentací krajského soudu souhlasil. Nepovolená stavba je trvalý stav, který se plynutím času nezhojí. Otázka tolerance nepovolené stavby ze strany jiné osoby může být relevantní pro posouzení, zda je nezákonným zásahem do práv této osoby nezahájení řízení o odstranění stavby, kterého se tato osoba později domáhá. To však není tento případ. Zde stavební úřad řízení zahájil.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 13. 3. 2025, č. j. 8 As 116/2024-53**

**VÝMĚNA POTRUBÍ PLYNOVODU
A ÚČASTENSTVÍ SOUSEDA**

§ 85 odst. 2 písm. b), § 109 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Správní orgány v řízení o umístění stavby – výměna potrubí stávajícího plynovodu – nepřiznaly účastenství vlastníkově sousedních nemovitostí s tím, že jeho dotčení bude jen krátkodobé (po dobu provádění stavebních prací cca 3,5 měsíce).

Nejvyšší správní soud se s tímto posouzením neztotožnil. Uvedl, že i kdyby výkopové práce byly skutečně prováděny pouze v úvodní fázi výstavby, tak přinejmenším ve vztahu k prašnosti to nevylučuje možnost, že kvůli rozkopání ulice bude prašnost vznikat po celou dobu výstavby. Pakliže žalovaný správní orgán v tomto ohledu uvedl, že vůči prašnosti mají být přijata protipatření, tak tím sám připustil, že tuto prašnost očekává, resp. že její vznik je možný. Ve vztahu k hlučnosti by pak žalovaný musel vysvětlit, proč neočekává, že při následných fázích výstavby již hluk nebude vznikat. Pokud jde o žalovaný odkazovaný rozsudek krajského soudu z 28. 7. 2021 č. j. 22 A 76/2020-35, bod 18, tak platí, že skutečnost, že stavba nevyžaduje složité stavební postupy a ani speciální strojní vybavení, neboť jde o běžnou stavební činnost, automaticky neznamená, že takové stavební práce nebudou mít žádný potenciál přímého zásahu do práv souseda. Budou stavby, kdy tomu tak skutečně bude. Tento závěr však nelze automatizovat. Relevantní je, zda daná výstavba (nehlédě na její složitost) má potenciál přímého dotčení práv souseda. Nejvyšší správní soud závěrem nesouhlasil ani s konstatováním žalovaného, že by stěžovatel měl uvést, „v čem konkrétně má spočívat omezení užívání jeho nemovitostí při provádění výkopů právě hlučím či zvýšenou prašností.“ V tomto ohledu platí, že již samotná očekávatelná zvýšená hlučnost či prašnost mohou být tím „omezením“, jež může založit účastenství, přičemž stěžovatel na toto v odvolání upozornil.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 13. 3. 2025, č. j. 7 As 320/2024-47**

**KONCENTRACE NÁMITEK V ŘÍZENÍ
PŘED STAVEBNÍM ÚRADEM**

*§ 307 odst. 1, § 331 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad rozhodl o změně rozhodnutí o umístění stavby silnice I. třídy. Rozhodnutí správních orgánů obou stupňů bylo vydáno podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Krajský soud žalobu proti rozhodnutí zamítl, přičemž část námitek žalobců označil za nepřipustné s tím, že řízení o žalobě bylo zahájeno za účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a tudíž na ně dopadá § 307 odst. 1 tohoto zákona. Podle něj je žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu nepřipustná, obsahuje-li pouze skutkové a právní důvody, které žalobce neuplatil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. Uvedl, že krajský soud v daném případě neměl odmítnout vyřazení námitek stěžovatelů s odkazem na § 307 odst. 1 nového stavebního zákona. Takovým postupem nepřipustně zasáhl do jejich práva na přístup k soudu a do jejich právní jistoty spojené s důvěrou v právo. Ustanovení § 307 odst. 1 ve spojení s § 331 nového stavebního zákona je třeba vyložit ve prospěch zachování práva na soudní přezkum, tedy tak, že je nelze vztáhnout na žalobu stěžovatelů týkající se územního rozhodnutí stavebního úřadu, které bylo vydáno a napadeno odvoláním v režimu starého stavebního zákona. To znamená, že podmínka zakotvená v § 307 odst. 1 nového stavebního zákona, která je navázána na uplatnění námitek v řízení o odvolání, se uplatní až v případech, kdy bylo řízení o odvolání vedeno podle nového stavebního zákona, a odvolatel si tedy měl být s ohledem na zásadu, že neznalost zákona neomlouvá, vědom důsledků spojených s případnou pasivitou při formulaci odvolacích námitek.

Z dosavadní judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že soudní řád správní umožňuje žalobcům, aby do řízení před soudem vnášeli právní námítky, které dosud ve správním řízení nezazněly, a za určitých okolností i v některých věcech dokonce i námítky skutkové. Takto mohou činit i v případě řízení vedených podle starého stavebního zákona. Žalobce je oprávněn uvést v žalobě všechny důvody, pro které považuje napadené správní rozhodnutí za nezákonné. Tomu nebrání skutečnost, že některé z nich neuplatnil již v odvolacím řízení, ač tak učinit mohl.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 3. 2025, č. j. 4 As 118/2024-117**

**PŘEZKUM ZÁVAZNÉHO STANOVISKA
VYDANÉHO V ODVOLACÍM ŘÍZENÍ**

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

V řízení o stavebním povolení (pro kolejní domy) bylo (nové) závazné stanovisko orgánu památkové péče vydáno až v průběhu odvolacího řízení. Odvolací orgán umožnil účastníkům řízení se s tímto stanoviskem seznámit (podle § 36 odst. 3 správního řádu). Námítky uplatněné proti tomuto novému stanovisku však nebyly nadřízeným dotčeným orgánem posouzeny postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu. Z tohoto důvodu správní soudy potvrzující rozhodnutí odvolacího orgánu zrušily.

Zákon neposkytuje nadřízenému dotčenému orgánu možnost, aby odmítl postupovat podle § 149 odst. 7 správního řádu a aby se odmítl věcí zabývat s odůvodněním, že závazné stanovisko, o jehož potvrzení či změnu se jedná, nebylo podkladem rozhodnutí vydaného správním orgánem prvního stupně (stavebního úřadu).

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 3. 2025, č. j. 7 As 19/2025-40**

**PODÁNÍ ODVOLÁNÍ
U NEPŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU**

*§ 86 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění
pozdějších předpisů*

Podání nepříslušnému správnímu orgánu nemá stejné právní účinky jako podání příslušnému správnímu orgánu. Tím, že odvolatel podá navzdory poučení odvolání u jiného správního orgánu, na sebe bere riziko, že toto podání nebude příslušnému orgánu postoupeno včas. V případě, kdy je odvolání adresováno a doručeno nepříslušnému správnímu orgánu, se považuje za včasné tehdy, je-li příslušnému správnímu orgánu postoupeno (doručeno) ve lhůtě pro podání odvolání.

Při hodnocení včasnosti odvolání je třeba také zohlednit, zda šlo o odvolání podané jen krátce před uplynutím odvolací lhůty. Po nepříslušných orgánech totiž nelze rozumně očekávat, že postoupení příslušnému orgánu provedou zcela okamžitě (např. ještě tentýž den) po jeho doručení. V tomto směru je ale současně nutné posoudit, zda nepříslušný správní orgán úmyslně neotálel s postoupením odvolání tak, aby odvolací lhůta marně uplynula. Dále z judikatury vyplývá, že je žádoucí zhodnotit, zda je právní úprava dostatečně jasná, pokud jde o určení příslušného správního orgánu, a případně též zda správné určení příslušného orgánu dostatečně vyplývá z poučení uvedeného v prvostupňovém rozhodnutí.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 3. 2025, č. j. 6 As 84/2024-36**

**NÁMITKA NEPLATNOSTI STANOVISEK
VLASTNÍKŮ INFRASTRUKTURY**

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

Stavební úřad dodatečně povolil stavbu rodinného domu, včetně přípojek a oplocení.

Krajský soud žalobu zamítl. Námitku stěžovatele týkající se vypršení platnosti vyjádření vlastníků technické infrastruktury považoval soud za nedůvodnou, neboť tato směřovala k obecné kontrole zákonnosti a správnosti rozhodnutí stavebního úřadu. Sám stěžovatel neuvedl, jak by mělo být jeho věcné právo dotčeno tím, že vypršela platnost vyjádření jiných účastníků správního řízení.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. V nyní projednávané věci správní orgány, potažmo následně krajský soud, nepochybovaly o (potenciálním) dotčení na vlastnickém právu stěžovatele. Neměly totiž pochybnost o účastenství stěžovatele, jehož předpokladem bylo dotčení na vlastnickém právu. Za této situace proto nebylo třeba, aby stěžovatel v žalobě tvrdil další dotčení na svém vlastnickém právu ve vztahu k námitce neplatnosti stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, podstatné bylo, zda se případná neplatnost zmíněných stanovisek dotýká jeho vlastnického práva. Obecná spojitost mezi případnou neplatností zmíněných stanovisek a vlastnickým právem stěžovatele je dle Nejvyššího správního soudu zjevná.

Zajištění ochrany technické a dopravní infrastruktury je jisté v rukou jejich vlastníků, jak uvádí krajský soud. Právo uplatňovat související námitky však nelze upřít ani jiným účastníkům řízení. Účelem zákonných požadavků na připojení staveb na technickou a dopravní infrastrukturu totiž není samoučelná ochrana těchto zařízení, nýbrž eliminace negativních dopadů stavby na její okolí v případě nefunkčního či jinak závadného připojení. To je nepochybně velmi dobře představitelné například v případě neuskutečnitelného či nefunkčního napojení stavby pro bydlení na splaškovou kanalizaci, ohrožujícího zdravé životní podmínky v dotčené lokalitě, tak i při řešení napojení na dopravní infrastrukturu – pozemní komunikaci, způsobitelného zásadním způsobem ovlivnit dopravně bezpečnostní situaci v okolí stavby.

Stěžovatel má nepochybně právo namítat neplatnost (neaktuálnost) stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (zde konkrétně plynovodu, podzemního kabelového vedení, vodovodu, kanalizace a vodních zdrojů pro veřejné zásobování), která tvoří povinnou přílohu žádosti o (dodatečné) stavební povolení a která představují podklad pro správní rozhodnutí ve vztahu k reálnému napojení stavby na veřejnou a dopravní infra-

strukturu v daném čase a její řádné užívání v budoucnu, je-li spoluvlastníkem sousedního pozemku. Na překážku tomu není ani prolínání jeho soukromého práva s veřejným zájmem. Při absenci tohoto zákonného podkladu (resp. platného podkladu) není v řízení jisté, zda se v mezidobí nezměnily okolnosti natolik, že by připojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu dle dosavadních podmínek nepřiměřeně zasahovalo do právní sféry stěžovatele. Posouzení reálnosti takového dotčení je předmětem věcného posouzení vznesené námitky.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 3. 2025, č. j. 3 As 250/2024-21**

**LHŮTA PRO PODÁNÍ ŽALOBY
PODLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA**

§ 306, § 331 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

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

Nová úprava žalobních lhůt dle § 306 stavebního zákona z roku 2021 se má uplatnit ve všech soudních řízeních zahájených od 1. 7. 2024. Úprava žalobních lhůt se tedy vztahuje i na posouzení běhu žalobní lhůty, která se odvíjí od skutečnosti (zde oznámení rozhodnutí odvolacího správního orgánu), která nastala před účinností tohoto zákona.

Ačkoliv se zkrácení žalobní lhůty může zdát být přísné v případech, kdy bylo účastníkům doručeno rozhodnutí stavebního úřadu ještě za účinnosti obecné úpravy lhůt dle soudního řádu správního, Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že jde o přípustnou (ústavně souladnou) právní úpravu, která nezasahuje v nepřiměřené míře do práv účastníků řízení.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 3. 2025, č. j. 6 As 140/2023-47**

NAVAZUJÍCÍ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

§ 4 odst. 4, § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

V případě, že mezi vydáním závazného stanoviska a vydáním územního rozhodnutí dojde k relevantní změně územně plánovací dokumentace, je namístě, aby orgán územního plánování vydal navazující závazné stanovisko, ve kterém zhodnotí soulad závěru s aktualizovanou územně plánovací dokumentací, neboť právě tato verze územně plánovací dokumentace je rozhodná pro územní rozhodnutí.

Nadkritická míra rizika systémové podjatosti může ze všech úkonů v řízení vyloučit i úřední osoby dotčených orgánů. Veřejná vystoupení politiků jsou v případě místně důležitých či kontroverzních staveb běžným jevem a koreluje s podstatou politiky jako správy věcí veřejných. Ne jakákoliv politická vyjádření lze automaticky považovat za důvod podjatosti úředníků vystupujících v zaměstnaneckém či obdobném poměru vůči korporaci, kterou tito političti představitelé zastupují.

Je v zájmu politických představitelů vyjadřovat se z hlediska probíhajících řízení uměřeně tak, aby nezbudili pochybnosti o možném zasahování politického vedení samospráv či státu do těchto řízení.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 3. 2025, č. j. 3 As 163/2024-70**

**AKTIVNÍ ŽALOBNÍ LEGITIMACE
EKOLOGICKÝCH SPOLKŮ**

*§ 65 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění
pozdějších předpisů*

Aktivní legitimace spolků, které byly založeny za účelem ochrany přírody a krajiny, nemůže být bez hranic. Touto hranicí je právě možná dotčenost na hmotných právech. Pokud by tomu tak nebylo, bylo by možné přiznat aktivní legitimaci každému spolku, který má jako předmět činnosti stanovenou ochranu přírody a krajiny či obdobnou činnost, bez ohledu na to, zda může být reálně dotčen na hmotných právech. Presumpci dotčenosti ve hmotných právech spolků proto není možné paušalizovat u všech záměrů, ale je nutné posuzovat každý případ individuálně.

Je vždy třeba hodnotit vztah spolku (jeho členů a činnosti) k předmětu regulace, co do jeho opravdovosti, neboť si lze v krajních případech představit i postupy spočívající ve zneužívání procesních práv cestou vytvoření spolků založených na šikanózním uplatňování neexistujících či uměle dovozaných práv.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 28. 3. 2025, č. j. 8 As 159/2024-23**

MÍSTNÍ POMĚRY

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

Místní poměry, jak je vykládá ustálená judikatura, nejsou a priori chápány jako dobrý nebo špatný stav věcí na daném území, nýbrž spíše jako kontext reálného stavu věcí v území, který je v každém případě třeba posuzovat individuálně, přičemž základem pro posouzení je územní plán platný v daném místě.

Při povolování záměrů je nutné z místních poměrů vycházet, nicméně to neznamená, že jestliže jsou dány jisté místní poměry, nemohou se do určité míry změnit, a to třeba i v neprospěch dotčeného vlastníka. Pokud by byla uznána univerzální platnost těžiště stěžovatelovy argumentace (totiž že by neměl být povolen žádný záměr, který i jen potenciálně a v menší míře vede ke zhoršení místních poměrů), mohlo by dojít k výraznému a nepřiměřenému zásahu do práva kteréhokoliv vlastníka nakládat s pozemkem, a to v zásadě kdekoli.

Vlastník vůči sousednímu pozemku nedrží žádné zvláštní právo, které by zamezovalo provádět na něm další výstavbu.

Pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila.

**VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ
Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 7. 2. 2025, č. j. 3 As 148/2024-41**

**NEČINNOST OBCE PO ZRUŠENÍ ČÁSTI
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

*§ 46 odst. 1 písm. a), § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
§ 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Žalobce se žalobou na ochranu před nezákonným zásahem domáhal, aby krajský soud označil za nezákonný zásah postup obce, která v rozporu s § 55 odst. 3 stavebního zákona po zrušení části jejího územního plánu (rozsudkem soudu) nerozhodla o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, neprojednala návrh na pořízení takové změny, a řádně nepostupovala při pořizování a vydání změny územního plánu tak, aby byl odstraněn nezákonný stav, v důsledku něhož je na pozemcích žalobce tzv. „bílé místo“. Současně se žalobce domáhal toho, aby krajský soud zakázal žalované pokračovat v zásahu popsaném v předchozí větě a přikázal žalované, aby ve lhůtě 1 měsíce od právní moci rozsudku projednala návrh na pořízení změny a rozhodla o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v návaznosti na citovaný rozsudek krajského soudu a ve lhůtě do 1 roku od právní moci rozsudku vydala takovou změnu územního plánu.

Krajský soud žalobu odmítl s tím, že nebyla splněna podmínka řízení spočívající v plausibilním tvrzení zásahu do veřejných subjektivních práv žalobce.

Nejvyšší správní soud usnesení krajského soudu zrušil. V případě nyní projednávané věci žalobní tvrzení nemá takovou povahu, aby zjevně a nepochybně nemohlo založit

nezákonný zásah. Naopak zde je dána „rozumná pochybnost“ o tom, zda žalobní tvrzení může či nemůže takovou povahu mít.

Jestliže v obec v dané situaci prodlévá s pořízením a schválením změny územního plánu, souladné se závazným právním názorem dle zrušujícího rozsudku, vystává zde přinejmenším otázka, zda taková nečinnost není nezákonným zásahem. Nejvyšší správní soud přisvědčuje stěžovateli, že ten se zjevně ocitá v absurdní situaci: dosáhl sice dříve úspěchu před krajským soudem, neboť dosáhl zrušujícího rozsudku, avšak význam tohoto rozsudku je nyní „vyprázdněn“ nečinností obce, která na zrušující rozsudek měla v souladu s § 55 odst. 3 stavebního zákona reagovat, avšak zůstává nečinná. Důvod k odmítnutí žaloby dle § 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s. tedy nebyl dán.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 2. 2025, č. j. 7 As 10/2024-29**

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ŘITKA

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

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

Krajský soud zrušil část územního plánu, jíž byly pozemky navrhovatelky zařazeny do ploch ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň. V předchozím územním plánu byly dotčené pozemky zařazeny do plochy R – obytné území, kde bylo možné realizovat navrhovatelkou uvažovanou výstavbu rodinných domů. Krajský soud uvedl, že upřednostnění jiných, pravděpodobně méně vhodných, rozvojových ploch na úkor navrhovatelky činí zásah do jejího vlastnického práva nepřiměřeným a diskriminujícím. Kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu byla zamítnuta.

Nelze aprobovat, aby byla zátěž spojená se sledováním cílem regulace (zde redukce předimenzovaných zastavitelných ploch a umírnění rozvoje obce) distribuována mezi jednotlivé vlastníky pozemků neproporcionálně, tedy prakticky přenesena selektivně pouze na některé z nich a tito byli nuceni oproti ostatním vlastníkům přinést „zvláštní oběť“ ve prospěch veřejného zájmu, tj. jako jediní nést negativní důsledky předchozí nedostatečné regulace výstavby ze strany obce, která zanedbala své povinnosti stran péče o udržitelný rozvoj svého území.

Posouzení zákonnosti územního plánu ve smyslu existence ústavně legitimního a o zákonné cíle opřeného důvodu pro zásah obce do vlastnického práva určité osoby, je nezávislé na problematice náhrady (kompenzace). O poskytnutí náhrady je namísto uvažovat, budou-li splněny podmínky tohoto zásahu a dojde jím k omezení vlastníka ve větší než spravedlivé míře. Jinými slovy, pokud zásah obce do vlastnického práva neobstojí v testu proporcionality, je namísto

regulaci zrušit, a v důsledku toho se stává otázka náhrady zcela obsoletní. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které zakotvuje náhrady za vybrané změny v území, mimo jiné za zrušení určené pozemku k zastavění, vůbec neupravuje otázky přiměřenosti této změny. Ta se zkoumá samostatně právě v řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části před správními soudy. Obě otázky jsou tedy posuzovány samostatně a žádný vztah ve smyslu přednosti řešení podle § 102 odst. 2 stavebního zákona mezi nimi neexistuje. Poskytování náhrady se děje zcela mimo rámec územního plánování a případné následné soudní ochrany podle § 101a a násl. soudního řádu správního.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 21. 2. 2025, č. j. 5 As 33/2024-50**

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KUNŽAK

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

Krajský soud zrušil změnu územního plánu, která přes pozemky navrhovatelů a v bezprostřední blízkosti jejich domu vymezila plochu koridoru pro umístění přeložky silnice II. třídy. Krajský soud konstatoval nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy, rozpor mezi textovou a grafickou částí územního plánu a ve vztahu k navrhovatelům zejména tu skutečnost, že v podkladovém správním spisu nejsou materiály prokazující tvrzení o zvýšení bezpečnosti silničního provozu, jímž byla předmětná změna územního plánu odůvodněna.

Nejvyšší správní soud kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu zamítl.

Vymezením koridoru a následným vybudováním přeložky komunikace má být zasaženo do ústavních práv navrhovatelů, včetně práva na vlastnictví majetku. Zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli a při zachování zásady minimalizace zásahu. Z tohoto důvodu je detailní a přezkoumatelné odůvodnění změny územního plánu zcela nezbytné, jelikož bez takového odůvodnění, které je prokázáno materiály založenými ve správním spise, není možné provést ani test proporcionality a vyslovit tak kladný závěr pro zvolené řešení.

V případě zásahu do osobních práv aplikuje judikatura Ústavního soudu standardní test proporcionality. Ten se skládá ze tří kroků: 1) opatření omezující základní právo je vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného cíle (test vhodnosti), 2) sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do základního práva (test potřebnosti), 3) zásah je přiměřený, tedy závažnost zásahu do základního práva je v dané konkrétní situaci vyvážena významem sledovaného cíle neboli obětí přinesených v podobě omezení základního

práva se nedostává do nepoměru s užitek, který omezení přineslo (proporcionality v užším smyslu).

Pokud je již ve fázi územního plánování shledán negativní vliv na hydrogeologické poměry v území, tak je nutné provést hydrogeologický průzkum, pokud stavební záměr vykazuje takovou míru určitosti svých vlastností, že posouzení vlivů by bylo možné.

Je otázkou právě územně plánovacího řízení dospět k závěru, zda je navrhovaná změna v daném území proveditelná, proto dává smysl, aby koridor, který tuto stavbu vymezuje, byl součástí územního plánu. Tudíž, pokud jsou dostatečně známy technické parametry přeložky silnice, tak hydrogeologický průzkum má být proveden již v plánovacím řízení. Jelikož v územním řízení se už neřeší otázka, zda je možno stavbu v koridoru vymezeném územním plánem provést, ale za jakých podmínek. Pokud by bezvýjimečně platil názor zastávaný stěžovatelkou, že posouzení vlivu budoucích plánovaných záměrů vymezovaných prostřednictvím příslušných ploch, koridorů, veřejně prospěšných staveb či regulativů na konkrétní nemovitosti v území není možné činit v procesu pořizování a vydávání územního plánu, pak by zcela postrádal smysl institut námitek, které mohou vlastníci dotčených nemovitostí uplatňovat v řízení o vydání územního plánu dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, o nichž je správní orgán povinen rozhodnout a toho rozhodnutí řádně odůvodnit dle § 172 odst. 5 správního řádu. Přitom platí zásada koncentrace, podle níž v územním řízení nelze uplatnit námitky k otázkám, o nichž bylo rozhodnuto již při vydání územního plánu dle § 89 odst. 2 stavebního zákona. Rovněž soudní judikatura vyžaduje posouzení otázek vlivu řešení obsažených v územně plánovací dokumentaci na okolí, včetně sousedících nemovitostí, již při jejím vydání.

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2025, č. j. 7 As 39/2024-49

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU BENEŠOV

§ 61, 79 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zamítl návrh na zrušení změny územního plánu v části, již byly pozemky sousedící s pozemky navrhovatele přeřazeny z plochy BI – bydlení individuální do ploch OV – veřejná vybavenost a DI – dopravní infrastruktura. Navrhovatel s tímto nesouhlasil zejména proto, že změna umožňovala výšku stavby školského zařízení až čtyři nadzemní podlaží.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil. Uvedl, že odvozoval-li navrhovatel (stěžovatel) dopad do svých práv (do pohody bydlení), právě z objemu a výšky plánované stavby školy, nejednalo se svou povahou o námitky týkající se koncepčního uspořádání daného území, nýbrž směřující proti konkrétní, navíc čistě předpokládané, realizaci a z ní vyplývajícím potenciálním dopadům na stě-

žovatele. Takové námitky jsou ve fázi územního plánování, kdy ještě nebylo rozhodnuto o umístění stavby, předčasné a nelze je věcně řešit.

Samotné naplňování územní koncepce je totiž již v rukou správních orgánů, které konkrétně provádějí (realizují) onu obecnou představu obce.

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2025, č. j. 5 As 155/2024-66

ÚZEMNÍ PLÁN JENČE

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

Krajský soud vyhověl návrhu na zrušení územního plánu jen zčásti (podmínky prostorového uspořádání ploch XN co do maximální zastavěné plochy a výšky přípustných staveb). Ve zbytku označil argumentaci stěžovatele za nedůvodnou, a proto tyto podaly kasační stížnost. Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil.

Podle krajského soudu bylo v této věci klíčové zejména to, že stěžovatelky ve svých námitkách ani v návrhu na zrušení části územního plánu nespecifikovaly konkrétní záměr, který chtěly na tomto území realizovat a jehož realizaci nový územní plán brání.

Nejvyšší správní soud sice souhlasí s tvrzením krajského soudu, že pokud vlastník pozemku dotčeného územním plánem nevymezí konkrétní záměr, který má v úmyslu na regulovaném území realizovat, hraje to významnou roli při posuzování přiměřenosti zásahu, ke kterému změnou funkčního určení pozemku dojde. Pokud vlastník pozemku nespecifikuje, jak konkrétně územní plán zasahuje do jeho vlastnických práv, resp. realizaci jakého konkrétního záměru územní plán brání, značně tím oslabuje svou pozici ve vztahu k podrobnosti vypořádání uplatněných námitek, případně návrhových bodů. Nicméně tento závěr neznamená, že v případě absence konkrétních námitek lze bez dalšího předpokládat, že zásah do vlastnického práva bude vždy přiměřený. Je potřeba vycházet z konkrétních okolností jednotlivých situací a posuzovat, zda regulace zavedená územním plánem nemůže i bez konkrétně specifikovaného záměru představovat neproporcionální zásah do vlastnických práv.

Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně dospěla k závěru, že pokud byl zásah do vlastnického práva zjevný, plně předvídatelný a dosahující značné intenzity blížící se vyvlastnění, je namístě přistoupit ke zrušení opatření obecné povahy i přes procesní pasivitu navrhovatele v průběhu jeho zpracování. Tím spíše je třeba pečlivě hodnotit, zda zásah do vlastnického práva dosahuje výše definované intenzity v situaci, kdy stěžovatelky námitky v procesu pořizování územního plánu uplatnily, avšak pouze řádně nekonkretizovaly, jaký záměr měly v úmyslu na svých pozemcích realizovat.

V posuzovaném případě stěžovatelky v průběhu pořizování územního plánu pasivní nebyly a výrazný zásah do svého vlastnického práva namítaly již ve svých námítkách proti návrhu územního plánu.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 3. 2025, č. j. 8 As 48/2024-68**

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA MOST

§ 53, § 54 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud shledal změnu územního plánu nesrozumitelnou pro vnitřní rozpornost výroku opatření obecné povahy. Zatímco v grafické části bylo vymezeno rozšíření biokoridoru na pozemky navrhovatelky, textová část se o tomto rozšíření nezmiňuje.

Pouhé vymezení trasy v grafické části nelze považovat za dostačující, neboť obě části územně plánovací dokumentace musí být ve vzájemném souladu. Případný rozpor je důvodem pro zrušení takové části územního plánu.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 3. 2025, č. j. 8 As 71/2024-105**

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

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

§ 12, § 37 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

§ 15 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy

Městský soud v Praze zrušil změnu územního plánu v části, která stávající funkci pozemku „sady, zahrady a vinice“ změnila na funkci „čistě obytnou“. Některé důvody zrušení u Nejvyššího správního soudu obstály, některé závěry městského soudu kasační soud ve svém rozsudku korigoval.

Nejvyšší správní soud nesouhlasí se závěrem městského soudu o (zjevné) nerealizovatelnosti budoucího stavebního záměru v podobě stavby rodinného domu na dotčeném pozemku. Regulace umístování nových staveb v přírodních parcích, včetně přírodního parku Drahaň – Troja, zavedená § 15 odst. 2 a 3 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy, totiž nepředstavuje překážku, v důsledku níž by byl případný stavební záměr nepřijatelným a nerealizovatelným extrémem, resp. realizace daného záměru není zcela vyloučena veřejnoprávními limity, a uskutečnění daného záměru ani není vyloučeno již na první pohled.

Samotné nařízení zavádí výjimky z jinak kategorického zákazu umístování nových staveb v přírodních parcích. Pokud by výjimek nebylo, bylo by namístě skutečně uvažovat o zjevné nerealizovatelnosti budoucího záměru (umístění nové stavby v přírodním parku). Nicméně, vzhledem k existenci výjimek, především výjimky uvedené v § 15 odst. 3 nařízení týkající se dostavby stávajících sídelních útvarů, podle Nejvyššího správního soudu nejde na úrovni územního plánu o nerealizovatelnost „na první pohled“, ani není možné spolehlivě prokázat, že záměr (bez ohledu na jeho přesné umístění v území, parametry záměru a kompenzační opatření, včetně např. opatření organizačních) nebude možné v územním řízení (či jeho obdobě) za žádných okolností povolit. Regulace území na úrovni územního plánu totiž neumožňuje dospět k jednoznačnému závěru o nenaplnění žádné z výjimek (především dostavby stávajících sídelních útvarů) a tedy o kategorickém vyloučení umístění případné stavby rodinného domu na dotčené části pozemku.

Pro fázi pořizování územního plánu postačí prověřit, zda má záměr, pro nějž se funkční využití plochy vymezuje, šanci být povolen. Závěr, že tato šance existuje, znamená, že lze na úrovni územního plánu funkční využití plochy vymezit a dále jej podrobněji prověřit v územním řízení. Kompletní prověření, zda konkrétně definovaný záměr veřejnoprávní limity skutečně splňuje, je totiž úkolem právě až územního (či jemu obdobného) řízení.

Potřeba ochrany krajinného rázu má v procesu tvorby územního plánu své nezastupitelné místo. Tomu nebrání skutečnost, že těžiště posouzení případného zásahu do krajinného rázu konkrétním stavebním záměrem se nachází až v dalších fázích, tj. především při rozhodování o umístování a povolování staveb.

Z pohledu smyslu a účelu existence ochranných pásem zvláště chráněných území, ať již na základě obecné zákoně úpravy či podle vyhlášky jako (zvláštního) prováděcího předpisu, Nejvyšší správní soud neshledal žádný racionální a rozumně obhajitelný důvod pro rozlišování mezi ochrannými pásmy v závislosti na způsobu jejich vzniku, není-li výslovného a jasného úmyslu autora regulace (zde vyhlášky) takto mezi nimi v konkrétním případě rozlišovat.

Nutnost kontinuity stanovisek znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách. Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v dotčeném území. Podle judikatury lze za změnu poměrů považovat jen objektivní skutečnost; bez ní správní orgán nemůže své stanovisko zpřísnit jen proto, že později změnil názor. Pokud se však okolnosti týkající se (složky) životního prostředí promění, lze vydat taková navazující (závazná) stanoviska, jejichž závěr se liší od stanoviska původního. Zároveň je na místě požadovat, aby v navazujícím (závazném) stanovisku bylo náležitým způsobem zdůvodněno, proč takto dotčený orgán postupoval a že nastaly uvedené okolnosti, za nichž lze navazující stanovisko nebo navazující závazné stanovisko vydat. To klade zvýšené nároky na dotčené orgány a odůvodnění jejich (závazných) stanovisek.

Byť požadavek kontinuity podle citovaného ustanovení primárně míří na vydávání (závazných) stanovisek v různých stupních procesů územního plánování a stavebního řádu, dopadá i na konsekutivně probíhající (tj. dílčí po sobě jdoucí) procesy a správní řízení stejného stupně. Uplatní se tedy i v rámci procesů územního plánování.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 3. 2025, č. j. 5 As 175/2024-40**

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE OSTRÁ

§ 18 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Předmětem nyní posuzované věci je otázka, zda regulativ územního plánu obce, který vymezuje podmíněně přípustné využití v nezastavěném území, ploše zemědělské NZ, je dostatečně určitý, srozumitelný a tudíž zákonný. Onen regulativ na podmíněně přípustné využití plochy NZ umožňuje do této plochy umístit: „*Stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území a nenaruší-li významným způsobem zvláště chráněná území.*“

Dle Nejvyššího správního soudu jsou doplňující podmínky pro umístění staveb podle §18 odst. 5 stavebního zákona určité a odpovídající požadavku na minimalizaci zásahů do nezastavěného území. Jejich smyslem je zjevně snaha o eliminaci záměrů, které by svými dispozicemi bezúčelně zabíraly nezastavěné území (kritérium „nezbytně nutného rozsahu“) a které by bylo možné za srovnatelných podmínek umístit jinde v zastavěném území (kritérium „zachování efektivity“).

Umísťování záměrů uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona bez toho, aby byly posouzeny a prověřeny v procesu pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, představuje určitou výjimku z jinak přísných předpisů chránících nezastavěné území před zastavěním. Stavební úřad je povinen při rozhodování o umístění takových záměrů postupovat obzvláště obezřetně a při své úvaze o přípustnosti záměru zohlednit ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot, jakož i další cíle a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona). S ohledem na výjimečný charakter umísťování záměrů v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona bez jejich vymezení v územně plánovací dokumentaci je třeba též trvat na tom, aby stavební úřad zvážil, zda umísťovaný záměr je potřebný mj. i z hlediska zájmů sledovaných stavebním zákonem. Zde je tedy nutno vyhodnotit, zda potřeba umístění konkrétního záměru v nezastavěném území navrženým způsobem převáží nad veřejným zájmem na ochraně daného nezastavěného území, popř. zda není možné záměr realizovat jiným způsobem, který by byl k nezastavěnému území a hodnotám území uvedeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona šetrnější.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 3. 2025, č. j. 2 As 19/2024-80**

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
SÍDELNÍHO ÚTVARU
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

§ 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Městský soud odmítl návrh na zrušení změny územního plánu pro nedostatek aktivní procesní legitimace navrhovatele. Navrhovatel není vlastníkem pozemků, jichž se napadené opatření obecné povahy týká. Vlastní pozemky, jež jsou od těch regulovaných napadeným opatřením obecné povahy vzdáleny přibližně 650 m vzdušnou čarou. Městský soud v této souvislosti připomněl, že judikatura NSS dovodila možnost přiznat aktivní procesní legitimaci osobám, jež tvrdí přímé dotčení svých práv k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem určitou aktivitou, jejíž provozování na regulovaném území dané opatření obecné povahy připouští, aniž by jim svěřilo vlastnické či jiné právo přímo k některému z pozemků v regulovaném území. Současně však městský soud konstatoval, že z tvrzení navrhovatele nelze dovodit, že se v jeho případě o onu výjimečnou situaci jedná.

Nejvyšší správní soud rozsudek městského soudu potvrdil. Přímé dotčení se bezpochyby nemusí nutně projevit výlučně na nemovitostech bezprostředně sousedících s těmi regulovanými opatřením obecné povahy. Nelze vyloučit, že negativní dopady mohou působit i na pozemcích ve větší vzdálenosti od regulovaného území. Aby však aktivní procesní legitimace byla dána, musí být dotčení práv navrhovatele nutným důsledkem změny, kterou dané opatření obecné povahy připouští. Nepostačí, aby dotčení práv navrhovatele představovalo pouze jeden z představitelných důsledků realizace opatření obecné povahy.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Mgr. Naděžda Studenovská*

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 3. 2025 č. j. 5 As 175/2024-40**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, ÚZEMNÍ PLÁN,
REGULACE NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ,
NEURČITÉ POJMY**

*§ 43 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 vydal dne 14. 3. 2025 rozsudek č. j. 5 As 175/2024-40 v právní věci žalobkyně/navrhovatelky M. V., s r. o., proti žalovanému Krajskému úřadu Středočeského kraje a proti odpůrkyni/osobě zúčastněné na řízení obci O., kterým zamítl kasační stížnosti navrhovatelky proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2024, č. j. 51 A 12/2024-86. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu vyplývá zejména:

Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) se domáhala zrušení shora uvedeného rozsudku Krajského soudu v Praze (dále jen „krajský soud“), kterým krajský soud rozhodoval o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 12. 2023, č. j. 158465/2023/KUSK, a o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – územního plánu obce O., vydaného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 8. 12. 2015, č. 7/12 (dále jen „územní plán obce O.“). Stěžovatelka požádala Městský úřad L. n/L. o vydání společného povolení ke stavebnímu záměru podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“). Stavební záměr měl podle projektové dokumentace zahrnovat přístavbu skleníků pro pěstování květin a zeleniny o celkové ploše 32 907 m² (SO 01) a retenční akumulární nádrž na dešťovou vodu o ploše 3 043 m² (SO 02). Přístavba skleníků byla rozdělena na tři části, přičemž části B a C se nacházely na pozemku parc. č. 849/6 v k. ú. O. (nezastavěné území, plocha zemědělská NZ), retenční nádrž ležela na pozemku parc. č. 1263/1 v k. ú. O. (zastavěné území, plocha výroby a skladování – výroba zemědělská VZ). Stavební úřad rozhodnutím ze dne 28. 6. 2021, č. j. MULNL-OVŽP/46564/2021/Šla, stavební záměr povolil. Odvolání odpůrkyně (v postavení osoby zúčastněné na řízení) žalovaný následně dvakrát zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu povolující stavební záměr potvrdil (závazným stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování byl záměr v obou případech shledán jako přípustný). V obou případech byla rozhodnutí žalovaného zrušena krajským soudem. Rozhodnutím specifikovaným výše žalovaný ve věci rozhodoval potřetí. Opět si ve věci vyžádal závazné stanovisko nadřízeného dotčeného orgánu územního plánování, kterým bylo tentokrát změněno závazné stanovisko orgánu územního plánování tak, že záměr není s ohledem na územní plán obce O. přípustný. Stavební záměr dle nad-

řízeného orgánu územního plánování odporoval územnímu plánu v části nacházející se v ploše NZ, konkrétně regulativu na podmíněně přípustné využití těchto ploch pro „stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území a nenaruší-li významným způsobem zvláště chráněná území.“ Nadřízený dotčený orgán dospěl k uzavěru, že stavební záměr nevyhovuje požadavku na „nezbytně nutný“ rozsah. Žalovaný výše specifikovaným rozhodnutím proto změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak, že se žádost o společné povolení záměru zamítá. I v tomto případě bylo rozhodnutí žalovaného výše uvedeným rozsudkem krajského soudu zrušeno a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Ve všech případech byla důvodem zrušení rozhodnutí žalovaného jejich nepřezkoumatelnost (stejně jako nepřezkoumatelnost závazného stanoviska nadřízeného dotčeného orgánu územního plánování). Nepřezkoumatelnost spočívala v tom, že se žalovaný, respektive nadřízený dotčený orgán územního plánování, nevypořádali s tím, zda je posuzována stavba stavbou pro zemědělství ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona. Krajský soud opakovaně zdůrazňoval, že se žalovaný, respektive nadřízený dotčený orgán územního plánování, neřídil jeho závazným právním názorem. Než bylo přistoupeno k posuzování naplnění znaku „nezbytného rozsahu“ záměru (ve smyslu požadavku územního plánu), bylo zapotřebí zkoumat, zda vůbec jde o stavbu určenou pro zemědělství. Stěžovatelka spojila žalobu proti rozhodnutí žalovaného s návrhem na zrušení územního plánu obce O., a to v části stanovující podmínky pro využití ploch NZ v rozsahu jejího pozemku parc. č. 849/6. Konkrétně stěžovatelka požadovala zrušení regulativu pro podmíněně přípustné využití těchto ploch ve znění „v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území“.

Krajský soud zrušil (v pořadí třetí) rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 12. 2023, č. j. 158465/2023/KUSK, a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Dalšími výroky krajský soud rozhodl o incidenčním přezkumu územního plánu. Výrokem IV. rozsudku krajský soud zamítl návrh na zrušení části územního plánu obce O. Nejvyšší správní soud níže vymezil pouze část rozsudku krajského soudu týkající se incidenčního přezkumu opatření obecné povahy – územního plánu obce O., a to v návaznosti na obsah kasační stížnosti a výroky rozsudku krajského soudu, které napadá (výroky IV. a V. rozsudku krajského soudu).

Stěžovatelka se tedy již v řízení před krajským soudem domáhala zrušení části opatření obecné povahy – územního plánu obce O. v kapitole 6 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“; v podkapitole 6.11 pod názvem: „Plochy zemědělské, NZ – plochy zemědělské“, konkrétně textu:

„v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území“. Celým zněním podkapitola 6.11 vymezovala využití ploch NZ – ploch zemědělských, pro podmíněně přípustné využití ploch NZ bylo možné mj. pro: „Stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. V rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území a nenaruší-li významným způsobem zvláště chráněná území.“ Stěžovatelka měla za to, že správní orgány či orgány územního plánování nejsou schopny postupovat podle podkapitoly 6.11 územního plánu obce O., neboť míra neurčitosti právních pojmů „v rozsahu nezbytně nutném“ a „při zachování efektivity“ ve vztahu k využití ploch NZ pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona dosahuje takové intenzity, že ji nelze ani vzhledem ke konkrétním skutkovým okolnostem překlénout. Z toho důvodu bylo stíženo vadou nepřezkoumatelnosti i závazné stanovisko vydané nadřízeným orgánem územního plánování ve věci stěžovatelky (jako podklad rozhodnutí žalovaného). Krajský soud k tomu uvedl, že ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování, který může obec naplňovat mj. tím, že ve svém územním plánu vyloučí možnost umísťovat v nezastavěném území stavby předvídané ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona. Tím spíše je obec oprávněna – nevyloučí-li tuto možnost zcela – omezit umísťování staveb v nezastavěném území dalšími podmínkami (*argumentum a maiori ad minus*). Opačným výkladem by bylo zasaženo do ústavně garantovaného práva obce na samosprávu ve vztahu k regulaci jejího území. Tohoto oprávnění odpůrkyně v územním plánu využila, když pro umístění staveb vyjmenovaných v § 18 odst. 5 stavebního zákona na plochách NZ v nezastavěném území (zde tedy na pozemku parc. č. 849/6) nad rámec zákonných požadavků stanovila další kumulativní podmínky. V souladu s judikaturou správních soudů je rovněž používání neurčitých právních pojmů v územních plánech. Krajský soud nesoouhlasil se stěžovatelkou, že by stanovení podmínek „nezbytně nutného rozsahu“ záměru a „(ne)zachování efektivity“ při jeho zřízení v zastavěném území bylo zcela neurčité. Jedná se pouze o neurčité právní pojmy, které sice nelze a priori zcela přesně právně definovat, nicméně jejich užití v regulativech územního plánu je obecně přípustné. Užití těchto pojmů však samo o sobě nezakládá nesrozumitelnost příslušné části územního plánu či prostor pro libovůli správních orgánů. Dle názoru krajského soudu tak byly doplňující podmínky pro umístění staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona standardní, dostatečně určité a odpovídající požadavku na minimalizaci zásahů do nezastavěného území. Jejich smyslem je minimální umísťování staveb v nezastavěném území a posouzení těchto staveb co do jejich (nezbytně nutného) rozsahu. Krajský soud shrnul, že neobstojí ani tvrzení stěžovatelky, že by míra neurčitosti těchto pojmů dosahovala takové intenzity, že by ji nebylo vzhledem ke konkrétním skutkovým okolnostem možné překlénout. Právě k výkladu uvedeného regulativu ve vztahu ke stavebnímu záměru měly správní orgány přistoupit až v řízení o vydání společného povolení (povolovací fáze). Z hlediska zákonnosti však nelze formulaci příslušného regulativu v územním plánu dle názoru krajského soudu nic vytknout.

Kasační stížnost dle svého obsahu směřuje proti výrokům IV. a V. rozsudku krajského soudu, tedy proti zamítnutí návrhu stěžovatelky na zrušení části opatření obecné povahy – územního plánu obce O.

Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je podání kasační stížnosti přípustné, a stěžovatelka je řádně zastoupena advokátem. Poté přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, ověřil při tom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Předmětem posuzované věci byla otázka, zda regulativ územního plánu obce O., který vymezuje podmíněně přípustné využití v nezastavěném území, ploše zemědělské NZ, je dostatečně určitý, srozumitelný a tudíž zákonný. Onen regulativ na podmíněně přípustné využití plochy NZ umožňuje do této plochy umístit: „Stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území a nenaruší-li významným způsobem zvláště chráněná území.“ Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona platí: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, připojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Nejvyšší správní soud nejprve připomněl, že územní plán je základní koncepční dokument obce pro směřování jejího územního rozvoje a jejího uspořádání. Územní plán mj. vymezuje zastavěné území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Dále vymezuje jednotlivé plochy a stanoví podmínky pro jejich využití (§ 18 odst. 4 ve spojení s § 43 odst. 1 a 3 stavebního zákona), v nichž zpravidla určí převažující účel jejich využití (hlavní využití), přípustného využití a nepřípustného využití včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona [srov. přílohu č. 7 část I. odst. 1 písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti]. Za tímto účelem může územní plán používat neurčité právní pojmy, jako je např. veřejný zájem či drobné podnikání (srov. rozsudky NSS ze

dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, č. 2201/2011 Sb. NSS, a ze dne 6. 11. 2023, č. j. 10 As 462/2021-51, odst. 16, či ze dne 26. 4. 2024, č. j. 10 As 223/2023-72). Regulativy obsažené v územním plánu však nesmí upravovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí (§ 43 odst. 3 stavebního zákona, ve znění zákona č. 350/2012 Sb., tedy ve znění účinném v době vydání napadeného územního plánu.

Z § 18 odst. 5 stavebního zákona vyplývá, že aby záměry uvedené v tomto ustanovení nebylo možné v nezastavěném území umisťovat, musí je územně plánovací dokumentace vyloučit výslovně. Regulace v územním plánu přitom může být přísnější než obecně povolený režim v § 18 odst. 5 stavebního zákona (k tomu srov. rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39, bod 24). K obdobnému závěru ostatně správně dospěl i krajský soud v bodě 36 přezkoumávaného rozsudku. Tohoto oprávnění odpůrkyně v územním plánu využila, když pro umístění staveb vyjmenovaných v § 18 odst. 5 stavebního zákona na plochách NZ v nezastavěném území (zde tedy na pozemku parc. č. 849/6) nad rámec zákonných požadavků stanovila následující kumulativní podmínky záměr bude zřízen v rozsahu nezbytně nutném, nelze jej při zachování efektivity zřídit v rámci zastavěného území, a významným způsobem nenaruší zvláště chráněná území. Nejvyšší správní soud nemá za to, že by stanovené podmínky byly nesrozumitelné. Při posuzování souladu záměru s charakterem nezastavěného území je tedy třeba vycházet ze skladby funkčních ploch a z cílů a úkolů územního plánování. Ochrana nezastavěného území je přitom veřejným zájmem a jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36). Dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je v územně plánovací dokumentaci z důvodu veřejného zájmu umisťování staveb v nezastavěném území výslovně vyloučit. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2018, č. j. 4 As 234/2017-38, plyne, že umisťování záměrů uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona bez toho, aby byly posouzeny a prověřeny v procesu pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, představuje určitou výjimku z jinak přísných předpisů chránících nezastavěné území před zastavěním. Stavební úřad je povinen při rozhodování o umístění takových záměrů postupovat obzvláště obezřetně a při své úvaze o přípustnosti záměru zohlednit ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot, jakož i další cíle a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona). S ohledem na výjimečný charakter umisťování záměrů v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona bez jejich vymezení v územně plánovací dokumentaci je třeba též trvat na tom, aby stavební úřad zvážil, zda umisťovaný záměr je potřebný mj. i z hlediska zájmů sledovaných stavebním zákonem. Zde je tedy nutno vyhodnotit, zda potřeba umístění konkrétního záměru v nezastavěném území navrženým způsobem převáží nad veřejným zájmem na ochraně daného nezastavěného území, popř. zda není možné záměr realizovat jiným způsobem, který by byl k nezastavěnému území a hodnotám území uvedeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona šetrnější (požadavek minimalizace zásahů do nezastavěného území). V souladu s výše uvedenými požadavky je dle názoru

Nejvyššího správního soudu koncipován i nyní posuzovaný regulativ, respektive jeho podmínky, které jsou dle názoru stěžovatelky neurčitě. Doplňující podmínky pro umístění staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou určité a odpovídající požadavku na minimalizaci zásahů do nezastavěného území (jak je popsán výše). Jejich smyslem je zjevně snaha o eliminaci záměrů, které by svými dispozicemi bezúčelně zabíraly nezastavěné území (kritérium „nezbytně nutného rozsahu“) a které by bylo možné za srovnatelných podmínek umístit jinde v zastavěném území (kritérium „zachování efektivity“). Krajský soud v této souvislosti správně poznamenal, že sama stěžovatelka ostatně významu těchto podmínek jistě rozumí, neboť v průběhu správního řízení namítala, že tato kritéria je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti s tím, že stavební záměr není vzhledem k prostorovým limitům (ochranné pásmo vedení vysokého napětí) a kapacitě stávajícího hlavního skleníku navrhován na celém pozemku parc. č. 849/6, ale pouze na jeho části (str. 7 vyjádření ze dne 22. 11. 2023). Neobstojí tudíž ani související tvrzení stěžovatelky, že by míra neurčitosti těchto pojmů dosahovala takové intenzity, že by ji nebylo vzhledem ke konkrétním skutkovým okolnostem možné překlenout. Nicméně je pravdou, že užití specifikovaných pojmů klade na správní orgány zvýšené nároky v realizační fázi územního plánování, např. při rozhodování o společném povolení (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 11. 2023, č. j. 10 As 462/2021-51, odst. 16). Teprve v této fázi je úkolem správních orgánů vyložit tyto pojmy ve vztahu ke konkrétnímu posuzovanému záměru s přihlédnutím k jejich obecnému jazykovému významu, kontextu užití a účelu úpravy, v níž se objevují (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011-127, č. 2497/2012 Sb. NSS). Užití těchto pojmů však samo o sobě nezakládá nesrozumitelnost příslušné části územního plánu či prostor pro libovůli správních orgánů. Skutečnost, že došlo k opakovanému zrušení rozhodnutí žalovaného (s ohledem na obsah závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování) nesouvisí s formulací regulativu v územním plánu obce O. Žalovaný opakovaně nepostupoval v souladu se závazným právním názorem krajského soudu, když se dostatečně nezabýval tím, zda záměr stěžovatelky je stavbou pro zemědělství ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona s ohledem na obsah projektové dokumentace a popis stavby. Až po vyhodnocení této otázky je možné, jak opakovaně uvedl krajský soud, zabývat se tím, zda jsou zároveň splněny podmínky regulativu pro podmíněně přípustné využití nezastavěného území – plochy zemědělské NZ.

Kasační stížnost směřující do výroků IV. a V. rozsudku krajského soudu, tedy do výroku, kterým byl zamítnut návrh na zrušení části územního plánu obce O. a na něj navazujícího výroku V. o náhradě nákladů řízení ve vztahu k incidentnímu přezkumu územního plánu, je tak s ohledem na výše uvedené nedůvodná. S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud uzavřel, že neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo*