

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2025

Nařízení vlády č. 507/2025 Sb., o stanovení území, na kterých nelze vymezovat akcelerační oblasti.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Vyhláška č. 523/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (**oceňovací vyhláška**), ve znění pozdějších předpisů.

Účinnost od 1. 1. 2026.

Nařízení vlády č. 532/2025 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 359/2024 Sb., **o stanovení vymezených území s dopadem na stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW.**

Účinnost od 30. 12. 2025.

Vyhláška č. 536/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 345/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným **obecním úřadem**, ve znění vyhlášky č. 389/2022 Sb., a vyhláška č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, ve znění vyhlášky č. 389/2022 Sb.

Účinnost od 1. 1. 2026.

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2026

Sdělení č. 27/2026 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního **Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. dubnu 2026.**

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

EPRAVO.CZ

NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. Neoprávněná stavba

Rozsudek č. j. 22 Cdo 960/2025-267 ze dne 24. 9. 2025.

Při posuzování podmínek pro aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. je vždy třeba brát v úvahu princip vlastnické svobody, vyjádřený

též v článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle které vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z tohoto principu vyplývá i právo vlastníka neužívat věc, pokud mu její užívání není uloženo zákonem. Zamítá-li soud vlastnickou žalobu proto, že uplatnění práva vlastníka na ochranu je v rozporu s dobrými mravy, jde v podstatě o případ nuceného omezení vlastnického práva (byť v případě, že se změně skutkové okolnosti, které vedly k zamítnutí žaloby, může se vlastník opět u soudu domáhat ochrany). Nelze sice vyloučit, že uplatnění práva vlastníka bránit se proti neoprávněným zásahům může být v konkrétním případě v rozporu s dobrými mravy; půjde však vždy o výjimečné případy, kdy výkon práva vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkoví přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalovaného.

[16. 12. 2025]

ŠMOTLÁK, Lukáš. Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou

Situace, kdy provádění stavby nebo užívání nemovitosti zasahuje do prostoru nad sousedním pozemkem, nejsou nijak výjimečné. Typicky jde o přesah střechy či okapu nad hranici pozemku, balkon vystupující nad sousední zahradu nebo pohyb ramene jeřábu nad cizím pozemkem při stavebních pracích. Nabízí se proto otázka, zda takové zásahy odpovídají míře ochrany, kterou náš právní řád přiznává vlastníkově sousedního pozemku, a do jaké míry jsou tyto situace v soukromém právu vůbec výslovně regulovány.

[29. 12. 2025]

NOVÁK, Lenka – RODOVÁ, Veronika. Územní plán jako klíčový faktor při oceňování pozemků

Územní plán jako determinant hodnoty nemovitého majetku ve znalecké praxi představuje klíčový právní a technický dokument, jehož význam přesahuje rámec územního rozvoje a zasahuje hluboko do oblasti oceňování majetku. Územní plán určuje funkční využití území, a tím může zásadně ovlivňovat hodnotu pozemků.

[9. 1. 2026]

FIŠER, Vít – SZŮCSOVÁ, Izabela. Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?

Autoři v článku upozorňují na nejvýznamnější změny, které návrh novely přináší. Současně upozorňují, že novela se může v průběhu legislativního procesu projednáváním v Poslanecké sněmovně a Senátu měnit.

[5. 2. 2026]

KAIZAR, Olga – VACÍK, Luděk – NEVRKLA WELLARTOVÁ, Lucie. Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)

První díl dvojdílné série se věnuje plánovacím smlouvám podle

nového stavebního zákona. Autoři se v něm zaměřili na základní charakteristiku plánovacích smluv, jejich historický vývoj, právní rámec a typy. Čtenáři se dozvědí, jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích a co přinesla nová právní úprava.

[9. 2. 2026]

FRANK BOLD ADVOKÁTI

ČERNÝ, Pavel – BOČKOVÁ, Markéta. **Novela stavebního zákona 2026: 10 hlavních změn, které návrh přináší**

Článek se věnuje hlavním změnám novely stavebního zákona (1. Jednotná státní stavební správa, 2. Nová soustava stavebních úřadů, 3. Posílení role měst a obcí v územním plánování, 4. Další změny v územním plánování, 5. Zrychlení a rozšíření možností plánovacích smluv a náhrada za zhodnocení území, 6. Požadavky na výstavbu a pohoda bydlení, 7. Rozšíření využití předběžné informace, stavby, 9. Zvláštní režim pro zastavitelné území, 10. Změny v dalších předpisech).

[28. 1. 2026]

MONOGRAFIE

BURSÍKOVÁ, Lenka – KORBEL, František – ČERNÝ, Pavel a kol. **Stavební zákon. Komentář** (2 svazky)

Nový stavební zákon přináší zásadní změny v oblasti stavebního práva, které ovlivní široké spektrum odborníků i veřejnosti. Tento velký komentář, vytvořený více než osmdesátičlenným kolektivem autorů z řad justice, akademie, advokacie, státní správy, architektury a stavebnictví, nabízí detailní a srozumitelný výklad jednotlivých ustanovení zákona. Publikace systematicky analyzuje nové právní instituty, vychází z aktuální judikatury a odborné literatury a zohledňuje související právní předpisy. Důraz je kladen na podrobný výklad a souvislosti, ale i praktické aspekty a řešení aplikačních problémů, které mohou při implementaci nové legislativy nastat. Autoři také srovnávají novou právní úpravu s předchozím zákonem, čímž čtenářům poskytují ucelený pohled na změny a jejich dopady.

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

DVOŘÁK, Petr. **Lesní zákon. Komentář**

Nejnovější vydání komentáře k lesnímu zákonu přináší komplexní pohled na právní úpravu lesního hospodářství v ČR. Třetí vydání reflektuje zásadní změny, ke kterým došlo v důsledku rozsáhlých změn stavebních předpisů (stavební zákon č. 283/2021 Sb.), přijetí zákona o jednotném environmentálním stanovisku, a zejména novelu lesního zákona provedenou zákonem č. 250/2025 Sb. K dalším dílčím změnám pak došlo zejména novelou zákonů na úseku reprodukčního materiálu lesních dřevin, liniového zákona, či v oblasti elektronických komunikací.

Publikace se zaměřuje na aktuální právní úpravy a jejich dopady na vlastníky lesů a odborné instituce. Kriticky se věnuje rozvolnění povinností soukromých vlastníků lesů, což může ohrozit udržitelné hospodaření a ochranu přírodního bohatství. Komentář obsahuje i související judikaturu a stanoviska státní správy lesů, včetně stanovisek Ministerstva zemědělství.

[Wolters Kluwer, Praha: 2026, 3. vyd. 264 s. ISBN 978-80-286-0464-6, E-kniha]

*Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚP*

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

ELEKTRICKÉ OHRADNÍKY PRO ZVÍŘATA, KOŠÁRY, OPLOCENÍ (OHRADY)

Metodické doporučení MMR, které se zabývá problematikou elektrických ohradníků, košárů a oplocení. Dokument je dostupný zde: https://mmr.gov.cz/getattachment/73bf7403-44c4-44dd-a242-ff9f2ff332b2/El-Ohradniky-pro-zvirata-a-oploceni_prosinec-2025.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf.

[MMR, 5. 1. 2026]

SPOLEČNÉ STANOVISKO MMR A MPO PRO STAVEBNÍ ÚŘADY K POVOLOVÁNÍ STAVEB ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Pro přehlednost je materiál rozdělen do tří částí.

První dokument obsahuje komplexní rozbor problematiky nařízení GIA.

Druhý dokument se zabývá popisem nejdůležitějších institutů nařízení GIA.

Třetí dokument se věnuje pouze aplikaci fikce povolení v případě záměrů spadajících pod nařízení GIA.

Dokument je dostupný: https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Pravo-a-legislativa/Novy-stavebni-zakon/Methodiky/Docene-organy-a-spolecne-metodiky/Spolecne-stanovisko-MMR-a-MPO-pro-povolovani-stave/Dokumenty/Spolecne-stanovisko-MMR-a-MPO-pro-povolovani-stave/Spolecne-stanovisko-MMR-a-MPO-pro-SU_stavby-siti-el-komunikaci_18_12_2025.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf.

[MMR, 7. 1. 2026]

STAVBY PRO VČELAŘSKÉ A ČMELAŘSKÉ ÚČELY

Metodické doporučení MMR k problematice umisťování včelínů, čmelínů a zařízení pro chov včel, včelstev a čmeláků.

Dokument je dostupný zde: <https://mmr.gov.cz/getattachment/5560d32f-85b1-4c36-91f7-73f56f5919e5/Stavby-pro-vcelarske-a-cmelarske-ucely.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>.

[MMR, 9. 1. 2026]

DROBNÉ STAVBY V CHRÁNĚNÉM LOŽISKOVÉM ÚZEMÍ

Metodické doporučení MMR k problematice drobných staveb v chráněném ložiskovém území.

Dokument je dostupný z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/6447fddd-1551-41d4-aad3-ad2124ada29e/Drobne-stavby-v-chranenem-loziskovem-uzemi.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>.

[MMR, 15. 1. 2026]

**POVOLOVÁNÍ OBNOVITELNÝCH
ZDROJŮ ENERGIE
PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.
(AKTUALIZOVÁNO)**

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. Aktualizováno ke dni 12. ledna 2026 ve smyslu doplnění povolování bateriových úložišť v souvislosti se zákonem č. 330/2025 Sb.

Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Pravo-a-legislativa/Novy-stavebni-zakon/Metodiky/Obnovitelne-zdroje-energie/Povolovani-obnovitelných-zdroju-energie-podle-nove/Dokumenty/Povolovani-OZE-podle-zakona-c-283-2021-Sb/Povolovani-OZE_baterie_MMR_12_1_2026.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf.

[MMR, 12. 1. 2026]

**SPOLEČNÉ STANOVISKO MMR A MŠMT
K POSTUPU STAVEBNÍCH ÚŘADŮ
PODLE USTANOVENÍ
§ 147 ODS. 1 ŠKOLSKÉHO ZÁKONA
V KONTEXTU PRAVOMOCÍ STAVEBNÍCH ÚŘADŮ**

Toto metodické usměrnění má za cíl sjednotit postup stavebních úřadů při vydávání stanoviska podle § 147 odst. 1 písm. h) zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů, kdy žádost o zápis školy nebo školského zařízení do rejstříku škol a školských zařízení má být podložena stanoviskem příslušného stavebního úřadu, ze kterého vyplývá, že příslušné prostory lze užívat pro navrhovaný účel, včetně údaje o nejvyšším počtu osob, které lze v těchto prostorech vzdělávat nebo jim poskytovat školské služby.

Celý dokument je dostupný zde: [https://mmr.gov.cz/getattachment/bc75c4bd-d10f-4705-ad88-d518ebae08fd/Spolecne-metodicke-usmerneni-stavebni-urady\(MMR-MŠMT\)_sign.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getattachment/bc75c4bd-d10f-4705-ad88-d518ebae08fd/Spolecne-metodicke-usmerneni-stavebni-urady(MMR-MŠMT)_sign.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf).

[MMR, 12. 2. 2026]

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

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

Stanovisko je dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/429839ad-c84a-41fa-894c-00a70473dc26/Vylucny-odkaz-na-normu-k-pristupnosti.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>.

[MMR, 21. 2. 2026]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

**NOVELA VYHLÁŠKY Č. 157/2024 Sb.,
O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH,
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI
A JEDNOTNÉM STANDARDU**

Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo vyhlášku č. 457/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tato vyhláška nabyla účinnosti 1. ledna 2026. Předmětem změny vyhlášky je primárně jednotný standard nástrojů územního plánování, a to ve třech hlavních oblastech:

- redukce podrobných požadavků na grafické vyjádření standardizovaných jevů, podrobné požadavky budou stanoveny pouze metodicky s tím, že bude možné se odchýlit, pokud to bude nezbytné pro zajištění čitelnosti výkresů a za předpokladu dodržení základních pravidel pro grafické vyjádření uvedených nově ve vyhlášce,
- ukončení možnosti předávání dat územních plánů ve formátu dxf; z důvodu zajištění plynulého přechodu zpracovatelů do prostředí GIS byla v rámci přechodného ustanovení stanovena možnost zpracovávat územní plány a jejich změny v prostředí CAD (v rozsahu požadavků dosavadního znění vyhlášky č. 157/2024 Sb.) až do 31. 12. 2029 pod podmínkou zveřejnění návrhu podle § 93 odst. 5 stavebního zákona do konce roku 2026,
- dílčí úpravy požadavků na předávaná data, zejména úpravy v datových modelech jednotlivých nástrojů územního plánování včetně zavedení akceleračních oblastí v souvislosti s novelizací stavebního zákona zákonem č. 249/2025 Sb.

Novela vyhlášky včetně důvodové zprávy je k dispozici zde: <https://www.e-sbirka.cz/sb/2025/457/2026-01-01?zalozka=text> V průběhu ledna dojde k nasazení jednotlivých upravených kontrolních nástrojů do Národního geoportálu územního plánování a rovněž budou aktualizovány metodické pokyny pro jednotný standard zásad územního rozvoje a územního plánu. Níže uvádíme přehled hlavních dopadů do jednotlivých nástrojů územního plánování.

Zásady územního rozvoje

- nový typ objektu akcelerační oblast ve skupině oblast a osa
- nový typ objektu elektronické komunikace ve skupině technické infrastruktury
- schémata a ilustrace odůvodnění se již nepředávají v rastrovém formátu, ale pouze ve formátu PDF/A
- ruší se příloha č. 8 vyhlášky – požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů
- nové pojmenování souborů v ZIP balíčku u dokumentace změny zásad územního rozvoje (u názvů souborů textové části a výkresů následuje za kódem kraje označení změny ve formě „_ZX“, kde „X“ znamená označení změny)

- pokud nebude v konkrétní ÚPD obsažen typ objektu akcelerační oblast či elektronické komunikace, bude možné použít stávající vzory geodatabáze a struktury JVF
- pokud budou použita schémata, bude se muset použít nová tabulka metadat – seznam schémat

Územní plán

- nová vrstva akcelerační oblasti
- nově doplňkový typ objektu nahrazující dřívější konvenci označování nestandardizovaných vrstev se znakem „X“ na začátku názvu vrstvy
- u vrstvy PlochyRZV_p je atribut CasH nově nepovinný
- schémata a ilustrace odůvodnění se již nepředávají v rastrovém formátu, ale pouze ve formátu PDF/A
- ruší se příloha č. 11 – požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu v prostředí CAD, k této úpravě je současně stanoveno přechodné ustanovení
- ruší se přílohy č. 12 a 13 požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů
- nové pojmenování souborů v ZIP balíčku u dokumentace změny a úplného znění územního plánu (u názvů textové části a výkresů následuje za kódem obce označení změny ve formě „ZX“ nebo označení úplného znění ve formě „UZX“, kde „X“ znamená označení změny)
- pokud nebude v konkrétní ÚPD obsažena akcelerační oblast či nestandardizované vrstvy, bude možné použít stávající vzory
- pokud budou použita schémata či ilustrace odůvodnění, bude se muset použít nová struktura metadat

Regulační plán

- ruší se příloha č. 17 požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu
- schémata a ilustrace odůvodnění se již nepředávají v rastrovém formátu, ale pouze ve formátu PDF/A
- všechny stávající vzory je možné použít bez změny kromě metadatového souboru v případě, kdy se odevzdávají schémata či ilustrace odůvodnění

Zastavené území

- ruší se příloha č. 20 požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů
- datová struktura zůstává beze změny – je možné použít stávající vzory

Územní opatření

- zcela nové územní opatření o podmínkách a zmírňujících opatření – standardizovaný jev akcelerační oblasti
- ruší se příloha č. 23 požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů
- změna názvu atributu – původní EUPC_kod se mění na EUP_kod

Územní studie

- textová část může obsahovat více souborů
- schémata se již nepředávají v rastrovém formátu, ale pouze ve formátu PDF/A
- všechny stávající vzory je možné použít bez změny kromě metadatového souboru v případě, pokud se odevzdávají schémata

[MMR, 2. 1. 2026]

ZVEŘEJNĚNÍ NOVÝCH VERZÍ KONTROLNÍCH NÁSTROJŮ V SOUVISLOSTI S NOVELOU VYHLÁŠKY č. 157/2024 Sb.

V rámci Národního geoportálu územního plánování byly k 29. 1. 2026 zveřejněny nové verze kontrolních nástrojů na jednotný standard územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastaveného území, územních opatření a strojově čitelný formát územní studie. Kontrolní nástroje jsou přístupné obvyklým způsobem, tedy v rámci veřejného portálu po přihlášení přes identitu občana (NIA) pod tlačítkem se jménem uživatele v pravém horním rohu portálu, v rámci agendového informačního systému je pro pořizovatele přístupný po přihlášení přes JIP/KAAS v rámci spisu na záložce Dokumentace.

V souvislosti se zveřejněním nového kontrolního nástroje a úpravám stávajících kontrolních nástrojů byla aktualizována a rozšířena uživatelská příručka – ke stažení zde: <https://uzemniplanovani.gov.cz/uzivatelska-priruccka>. Dále došlo na stránkách k jednotnému standardu k aktualizaci příslušných pomocných materiálů – vzorových datových struktur a stylů pro ArcGIS Pro, QGIS i SHP a dále vzorových metadatových souborů. Více informací na jednotlivých stránkách a v příložených informačních souborech.

Současně upozorňujeme, že novelou vyhlášky došlo k vypuštění příloh obsahujících požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů. Zveřejněné styly jsou tedy od 1. ledna 2026 pouze doporučené s tím, že v případě odůvodněné potřeby se lze od nich odchýlit.

[MMR, 3. 2. 2026]

JEDNOTNÝ STANDARD

Metodiky a stanoviska k jednotnému standardu a strojově čitelnému formátu naleznete na odkazu: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - 8. Jednotný standard (strojově čitelný formát územní studie, jednotný standard územních opatření, jednotný standard vymezení zastaveného území, jednotný standard regulačního plánu, jednotný standard územního plánu, jednotný standard zásad územního rozvoje).

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 11. 2025, č. j. 6 As 104/2025-32**

NEPROVEDENÍ ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Problematika neprovedení zjišťovacího řízení byla opakovaně řešena judikaturou Nejvyššího správního soudu, mj. v návaznosti na hodnocení, zda určitá osoba je, anebo není účastníkem správního řízení. Účastenství dotčené veřejnosti v navazujících řízeních je totiž přímo závislé na materiálním posouzení toho, zda záměr nebo jeho změna podléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí. Správní orgán je proto povinen si učinit věcnou odbornou úvahu o tom, zda „záměr nebo jeho změna podléhá (mají podléhat) přinejmenším zjišťovacímu řízení. Není možné, aby správní orgán vždy toliko formálně odkázal na to, že k záměru vůbec neproběhlo zjišťovací řízení, resp. posouzení vlivů na životní prostředí“.

Existují-li pochybnosti, zda záměr podléhá zjišťovacímu řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, je namístě je s ohledem na princip předběžné opatrnosti a prevence provést.

V situaci, kdy nebylo vydáno rozhodnutí o účastenství, avšak osoba považující se za účastníka podá odvolání, hodnotí se otázka vedení zjišťovacího řízení v rámci přípustnosti podaného odvolání.

Otázka provedení zjišťovacího řízení může být předmětem soudního přezkumu i v rámci žaloby, kterou podá ekologický spolek přímo proti rozhodnutí ve věci samé, nebyl-li účastníkem správního řízení.

Nejvyšší správní soud rovněž opakovaně judikuje, že situaci a poměry v určitém území je třeba posuzovat komplexně. Úprava posuzování vlivů na životní prostředí totiž vychází z požadavku, aby byly záměry při posuzování jejich dopadů na životní prostředí vnímány jako logické funkční celky, a cílí zejména tomu, aby byl jejich účelovým členěním obcházen požadavek jejich posuzování. To samo o sobě nebrání, aby v navazujících řízeních byly tyto záměry povolovány po etapách nebo částech, pokud tím nebudou narušeny požadavky na posouzení záměrů. Je-li tedy již ve fázi posuzování vlivů záměru na životní prostředí známo, že navazující povolování záměru, jeho realizace, případně i uvedení do užívání bude probíhat po částech či etapách,

je žádoucí, aby takové členění či etapizace byly součástí posouzení. Nelze totiž vyloučit, že dopady jednotlivých částí, pokud by byly realizovány a (třebas dočasně) provozovány samostatně, budou jiné (kvalitativně i kvantitativně) než dopady záměru jako celku.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 11. 2025, č. j. 1 As 172/2025-19**

LHŮTA PRO PODÁNÍ ŽALOBY PROTI ROZHODNUTÍ O URČENÍ PRÁVNÍHO VZTAHU

*§ 306 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
§ 142 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, jímž určil, že územní rozhodnutí pozbylo platnosti (podle § 142 správního řádu), lze s účinností od 1. 7. 2024 podat ve zvláštní jednoměsíční lhůtě (§ 306 odst. 1 stavebního zákona).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 5. 12. 2025, č. j. 22 As 122/2025-55**

VÝHRADY K ZÁVAZNÉMU STANOVISKU

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

Odvolací správní orgán si musí vyžádat změnu nebo potvrzení závazného stanoviska v případě, že odvolací námitky směřují proti jeho obsahu. Je přitom na jeho posouzení, zda se o takové námitky jedná či nikoliv. Jestliže odvolatel neformuluje konkrétní výhrady proti závaznému stanovisku a nevymezi tak hlediska, z nichž má být závazné stanovisko přezkoumáno, nemusí si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska vyžádat.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 5. 12. 2025, č. j. 5 As 199/2025-66**

ROZŠÍŘENÍ PŘEDMĚTU VYVLASTNĚNÍ

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

Rozšíření předmětu vyvlastnění (z pozemků pro skutečného veřejně prospěšné stavby silnice i na pozemky, kde vzniklo silniční ochranné pásmo) pouze z důvodu existence ochranného pásma (nadto bez jeho bližšího vymezení, které stěžovatelé mohli učinit již jen z toho titulu, že byli účastníky územního řízení, jehož pravomocným skončením ochranné pásmo

ve skutečnosti vzniklo), není možné. Podmínkou pro rozšíření předmětu vyvlastnění podle § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění je to, aby související pozemek nebylo bez vyvlastňovaného pozemku možné užívat buď vůbec nebo jen s nepřímými obtížemi. Omezení tedy musí dosáhnout určité kvalifikované míry, což stěžovatelé netvrdili, když pouze odkázali na omezení spojená se vznikem silničního ochranného pásma.

Je pravdou, že z existence silničního ochranného pásma vyplývají pro vlastníky (stěžovatele) pozemků, které se v něm nacházejí, jistá omezení. Namátkou je možné zmínit účastenství vlastníka pozemní komunikace v řízení o povolení stavby nebo činnosti v ochranném pásmu (§ 32 zákona o pozemních komunikacích), potřebu souhlasu s umístěním drobné stavby ve smyslu přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve vzdálenosti 25 m od osy vozovky [samotné ochranné pásmo sahá do vzdálenosti 50 m od osy vozovky – viz § 30 odst. 2 písm. a) zákona o pozemních komunikacích] – viz § 32a odst. 1 zákona o pozemních komunikacích, strpění přístupu napozemky ze strany třetích osob či přímo využití pozemků pro veřejné účely (§ 34 a 35 zákona o pozemních komunikacích). Příkladem takového využití je povinnost vlastníků okolních pozemků (stěžovatelů) strpět provedení nezbytných opatření k zabránění sesuvů půdy či zřízení věcného břemene spočívajícího v umístění veřejného osvětlení nebo dopravních značek. To však pro rozšíření předmětu vyvlastnění nepostačuje.

K rozšíření předmětu vyvlastnění nestačí, pokud dojde pouze ke ztížení užívání pozemků příslušajících k předmětu vyvlastnění.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 12. 2025, č. j. 4 As 110/2025-59

SOUBĚH REGULACE

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

Žalobce se u soudu domáhal ochrany před nezákonným zásahem spočívajícím v nezahájení řízení o odstranění terénní úpravy (oddělovací stěny – zásypu prostoru vzniklého odtěžením původního materiálu). Krajský soud žalobu zamítl. Připustil, že předmětná oddělovací stěna může naplňovat pojmové znaky terénní úpravy podle § 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Navázal, že na odstranění předmětné oddělovací stěny by mohly vedle sebe dopadat dvě veřejnoprávní regulace (podle stavebního zákona a podle zákona o nakládání s těžebním odpadem a podle zákona o odpadech). S ohledem na zásadu, že zvláštní právní úprava má přednost před úpravou obecnou, dospěl k závěru, že odstranění předmětné oddělovací stěny je možné pouze postupy obsaženými v předpisech o nakládání s odpady. Žalovaný stavební úřad není příslušným orgánem státní správy na úseku odpadového hospodářství.

Nejvyšší správní soud se s rozsudkem krajského soudu neztotožnil a zrušil jej. Především je třeba uvést, že v oblasti

veřejného práva je zcela běžné, že na jediný předmět (zde terénní úprava) dopadá vícerou regulací obsažených v různých tzv. složkových zákonech zároveň. Takto tedy není nijak vyloučeno, naopak se jedná o poměrně častý případ opakovaně posuzovaný též v rozhodovací činnosti Nejvyššího správního soudu, kdy např. obdobně jako v posuzované věci je použit materiál naplňující znaky odpadu pro vytvoření útvaru kvalifikovaného stavebně právními předpisy jako terénní úprava. V takovém případě se podle okolností může jednat jak o neoprávněné nakládání s odpady ve smyslu zákona o odpadech, tak zároveň i o nepovolenou terénní úpravu, kterou je třeba řešit v řízení o odstranění stavby dle stavebního zákona. Obdobně např. při zřízení skládky odpadů či jiného zařízení pro nakládání s odpadem je třeba, aby provozovatel získal jak příslušná povolení v režimu zákona o odpadech, tak i povolení takového záměru dle stavebního zákona [srov. např. odst. 2 písm. f) Přílohy č. 2 stavebního zákona]. Úprava ve stavebním zákoně se nepoužije, pokud to stanoví stavební zákon nebo zvláštní zákon [srov. např. právě § 8 stavebního zákona, který sám vylučuje svou aplikovatelnost na hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, popř. právní úprava stanovení dobývacího prostoru dle § 27 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), která v sobě zahrnuje povolení změny využití území dle stavebního zákona. Proto nelze zjednodušeně usoudit, jak učinil krajský soud, že jestliže určitý záměr podléhá zvláštní úpravě obsažené v zákoně o nakládání s těžebním odpadem či v zákoně o odpadech, je automaticky vyňat z působnosti stavebního úřadu, resp. stavební zákon na něj nedopadá.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2025, č. j. 4 As 151/2025-52

POZNÁMKA SPORNOSTI

*§ 85 odst. 2, § 89 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 28 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Krajský úřad zamítl jako nepřipustné odvolání žalobce proti rozhodnutí o umístění stavby (bytové domy) s tím, že tomuto nepřísluší postavení účastníka územního řízení. Podanou žalobu následně krajský soud zamítl. Přisvědčil názoru žalovaného správního orgánu, že účastenství žalobce nezakládaly, jak se domníval, poznámky spornosti vyznačené v katastru nemovitostí u pozemků, kde má být stavba umístěna) a pozemků v okolí umístované stavby. Žalobce tvrdil, že má k předmětným pozemkům věcné právo v podobě věcného břemene, resp. služebnosti požívání, a o jeho určení vedl občanskoprávní spor. Dle krajského soudu má poznámka spornosti na rozdíl od vkladu pouze informativní charakter, a tedy neosvědčuje existenci práva. Účastenství žalobce nadto nebylo možné založit ani na skutečnosti, že podal návrh na přerušení územního řízení.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu i rozhodnutí krajského úřadu zrušil. V daném případě nebylo možné vyjít pouze z věcných práv zapsaných v katastru nemovitostí. Krajský úřad měl v souladu s § 89 odst. 6 stavebního zákona s ohledem na podanou civilní žalobu předně zkoumat, čeho se týká a jestli na základě jejího obsahu (petitu) bude postavena na jisto otázka toho, zda je stěžovatel oprávněn z věcného práva k věci cizí, a podle toho zvolit další postup, a nikoli rovnou s ohledem pouze na (ne)zapsaná věcná práva vyloučit dotčení práv stěžovatele.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 16. 12. 2025, č. j. 4 As 37/2025-127**

ROZPORY V PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI

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

Existence rozporů mezi jednotlivými důkazy není neobvyklá, přičemž v takové situaci je správní orgán povinen důkazní postup řádně popsat a logicky i věcně přesvědčivě zdůvodnit, jakým způsobem se s těmito rozpory vypořádá a z jakých důvodů uvěřil jedné z vzájemně protichůdných skutkových verzí.

Vadou, která by měla vliv na zákonnost rozhodnutí, by přitom byl jen takový rozpor v důkazech (zde v projektové dokumentaci), který by znemožňoval řádné zjištění skutkového stavu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 12. 2025, č. j. 2 As 64/2025-62**

VYMEZENÍ STAVBY VE VÝROKU POVOLENÍ

§ 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

Stavba, která je předmětem řízení, musí být v rozhodnutí dostatečně vymezena. Nikoliv ale vyčerpávajícím technickým popisem provedení stavby, neboť takový požadavek by byl do jisté míry nadbytečný a v praxi i těžko proveditelný, ačkoliv z pohledu žádoucí veřejné kontroly opodstatněný.

Nedostatečné vymezení stavby ve stavebním povolení může být nahrazeno popisem stavby v rámci závazných podmínek pro její provedení. Nemůže však být nahrazeno v plném rozsahu pouhým odkazem na projektovou dokumentaci.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 12. 2025, č. j. 2 As 59/2025-41**

CHYBNĚ STANOVENÁ LHŮTA

*§ 39 odst. 1, § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
§ 17 odst. 1 písm. e) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad stanovil lhůtu k provedení úkonu (doplnění žádosti o územní rozhodnutí) takto:

„do 10 dnů od právní moci rozhodnutí, jímž skončeno řízení ve věci udělení souhlasu dle § 17 vodního zákona“.

Dle Nejvyššího správního soudu byla lhůta stanovena nesprávně, neboť řízení o udělení souhlasu vodoprávního úřadu nikdy nebylo (a ani nemohlo být) ukončeno pravomocným rozhodnutím, nýbrž závazným stanoviskem v podobě souhlasu. Vzhledem k tomu, že tento interval nikdy neskončil (neboť kvůli chybnému parametru určení jeho konce ani skončit nemohl), nenastal důvod pro zastavení správního řízení.

Nejvyšší správní soud nepřisvědčil ani argumentaci městského soudu, který uvedenou vadu překlenul poukazem na smysl institutu stanovení lhůty k odstranění vad a na to, že byt byla lhůta stanovena nesprávně, stalo se tak k výslovnému návrhu stěžovatelky. Jakkoli je pravdou, že stěžovatelčina žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů pro rozhodnutí obsahově zcela koresponduje s výrokem usnesení o prodloužení lhůty, nelze z toho dovozovat zhojení protiprávního stavu. Správní orgán sice při určení doby přerušení řízení přihlíží k návrhu účastníka (§ 64 odst. 4 správního řádu), je však povinen vždy jednat v souladu se zákonem, nikoli takový návrh nekriticky přijímat. Pochybení stavebního úřadu nelze klást k tíži stěžovatelky, a vykládat tak plynutí lhůty v její neprospěch, přestože jej sama v žádosti o její prodloužení nesprávně formulovala. Proto měl stavební úřad přistoupit k vydání nového rozhodnutí o prodloužení doby přerušení řízení a stanovit ji tak, aby odpovídala povaze výsledného aktu vodoprávního řízení a bylo bezpochyby zřejmé, kdy nastane její konec a že skutečně může nastat.

Správní orgán není povinen v případě neodstranění podstatných vad žádosti bránících jejímu věcnému posouzení účastníky řízení o pokračování řízení vyrozumívat a až následně řízení zastavit. Pokračování řízení je totiž navázáno pouze na situaci, kdy odpadne překážka, pro kterou bylo řízení přerušeno. A contrario v řízení nelze pokračovat, pokud překážka odstraněna není – pro pokračování řízení nejsou splněny podmínky.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 23. 12. 2025, č. j. 8 As 104/2025-69**

**(NE)EXISTENCE VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ
ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

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

Je povinností stavebního úřadu, pokud v řízení o umístění nebo povolení stavby přetrvávají pochybnosti ohledně zajištění přístupu ke stavbě, resp. informace obsažená ve vyjádření silničního správního úřadu je v rozporu s tvrzeními účastníků řízení nebo jinými podklady, tuto otázku dále zkoumat jako předběžnou podle § 57 odst. 1 správního řádu, např. umožnit účastníkům zahájit u příslušného správního úřadu řízení o určení právního vztahu podle § 142 správního řádu.

Výsledek řízení dle § 142 správního řádu může být důvodem pro obnovu řízení (§ 100 odst. 1 správního řádu).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 1. 2026, č. j. 22 As 139/2025-52**

ÚČELOVÉ ROZDĚLENÍ BYTOVÉHO DOMU

*§ 129 odst. 2, § 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění
pozdějších předpisů*

Krajský soud zrušil dodatečné povolení „stavebních úprav rodinného domu“, a to jednak pro neodůvodněné udělení výjimky (dle § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), a jednak pro rozpor s územním plánem. K tomu krajský soud uvedl, že aby stavebník dosáhl limitu tří bytových jednotek na jeden dům (který je stanoven územním plánem), rozestavěnou stavbu změnil na dvě samostatné stavby (vily). Z obsahu správního spisu však vyplývá, že posuzovaný záměr je ve skutečnosti jediným bytovým domem o šesti bytových jednotkách, účelově rozděleným na dvě vily.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu potvrdil.

Výjimka může být udělena pouze tehdy, jestliže (i) právní předpis její povolení výslovně umožňuje, (ii) neohrozí se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a (iii) řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Nejvyšší správní soud v tomto ohledu setrvale judikuje, že udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu přichází v úvahu jen v odůvodněných případech. K udělení výjimky tak může dojít pouze výjimečně, existuje-li pro to v konkrétním případě vážný důvod. Správní orgán má při rozhodování o povolení výjimky prostor pro správní uvážení; správní uvážení však nemů-

že být bezbřehé, výjimka nesmí popíít podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena. Judikatura připomíná také nutnost respektovat v daném řízení práva dotčených osob, a to zejména v případě, že stavebník požádal o výjimku teprve v řízení o odstranění stavby, respektive v řízení o jejím dodatečném povolení. Požádá-li v rámci řízení o dodatečném povolení stavby stavebník o udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, je stavební úřad povinen zohlednit především charakter vedeného řízení a pokusit se o dohodu mezi účastníky řízení.

Stavební záměr je nutno posuzovat podle jeho skutečného, a nikoliv pouze formálně stanoveného účelu. 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. Musí být prokázáno, že o určitou stavbu tak, jak je formálně označena v projektové dokumentaci, jde i skutečně, tj. materiálně. K dodatečnému povolení stavby dle § 129 odst. 2 stavebního zákona je nezbytné jednoznačně prokázat, že se o stavbu formálně deklarovanou v projektové dokumentaci skutečně jedná.

Dle názoru NSS ze spisu vyplývá snaha stavebníka formálně dosáhnout limitu tří bytových jednotek na jeden dům (a tedy toho, aby oba domy mohly být klasifikovány podle územního plánu jako vila), výsledkem jeho postupu však bude fakticky stavba o šesti bytových jednotkách (tedy reálně bytový dům nenaplňující definici pojmu vila).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 16. 1. 2026, č. j. 5 As 171/2025-35**

ŽALOBA PROTI EXEKUČNÍMU NÁVRHU

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

Exekuční návrhy samy o sobě (ještě) do práv jednotlivce přímo nezasahují, případně jejich přímý účinek je natolik nepatrný, že je nelze mít za zásah ve smyslu § 82 soudního řádu správního. Krajský soud tudíž žalobu proti tvrzenému nezákonnému zásahu, spočívajícím v podání exekučního návrhu (k vymožení rozhodnutí o nařízení odstranění terénních úprav), odmítl. Nejvyšší správní soud jeho rozsudek potvrdil.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 21. 1. 2026, č. j. 4 As 222/2025-37**

**PODMÍNĚNOST ŽALOBY
PROTI NEZÁKONNÉMU ZÁSAHU**

*§ 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění
pozdějších předpisů
§ 80 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozděj-
ších předpisů*

Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že krajský soud v pro-
jednávaném případě pochybil, pokud zásahovou žalobu
(proti nezhájení řízení vedoucím k vydání příkazu zastavit
stavební práce) za použití § 85 soudního řádu správního od-
mítl s poukazem na skutečnost, že o žádosti žalobce nadří-
zenému správnímu orgánu o uplatnění opatření proti nečin-
nosti nebylo ke dni podání žaloby rozhodnuto. Naopak měl
posoudit, zda po podání zásahové žaloby byl tento právní
prostředek nápravy bezvzájemně vyčerpán a v kladném pří-
padě měl zásahovou žalobu meritorně projednat.

Ve vztahu k takové zásahové žalobě lze totiž aplikovat nále-
ž Ústavního soudu ze dne 24. 8. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3523/20,
a věcně ji posoudit, i když žádost o přijetí opatření proti ne-
činnosti podle § 80 odst. 2 správního řádu byla uplatněna
až současně s žalobou, a to za předpokladu pozdějšího bez-
výsledného vyčerpání tohoto právního prostředku nápravy.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 1. 2026, č. j. 2 As 141/2025-29**

**LHŮTA PRO PODÁNÍ ŽALOBY
PROTI PROCESNÍMU ROZHODNUTÍ
STAVEBNÍHO ÚŘADU**

*§ 306 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
ve znění pozdějších předpisů
§ 64 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozděj-
ších předpisů*

Jestliže § 306 odst. 1 stavebního zákona hovoří obecně
o rozhodnutí stavebního úřadu (s jedinou výjimkou, jíž je
rozhodnutí o přestupku), pak není důvodu toto ustanovení
a v něm uvedenou lhůtu nevztahovat na všechna rozhod-
nutí, která vydávají stavební úřady, nikoliv jen na ta, která
jsou „typově“ upravena ve stavebním zákoně. Klíčové je
to, zda je rozhodování v určité věci svěřeno do pravomoci
stavebních úřadů. Opačný výklad, který by délku lhůty od-
vítel jen podle toho, zda určitý procesní institut je upraven
ve stavebním zákoně, nebo správním řádu, by dále „roz-
droboval“ úpravu lhůty k podání správní žaloby proti roz-
hodnutím stavebních úřadů a vedl by naopak k větší právní
nejistotě.

I když tedy žalovaný správní orgán v projednávaném přípa-
dě rozhodoval o procesním návrhu podle správního řádu,

tento návrh se týkal řízení o odstranění stavby (přerušeni
řízení o nařízení odstranění stavby), které spadá do působ-
nosti stavebního úřadu podle stavebního zákona. I tento
postup neupravený přímo stavebním zákonem, ale věcně
se týkající pravomoci stavebního řádu, ústí v rozhodnutí
spadající pod § 306 odst. 1 stavebního zákona, vůči které-
mu lze brojit žalobou podanou ve lhůtě jednoho měsíce.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 1. 2026, č. j. 4 As 282/2024-37**

**ODSTUPOVÁ VZDÁLENOST
A PLÁN NA ZÁSTAVBU
SOUSEDNÍHO POZEMKU**

*§ 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadav-
cích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů*

Jakkoliv je stavební úřad povinen při umísťování staveb
respektovat předpokládaný rozvoj území a posoudit žá-
dost stavebníka podle územně plánovací dokumentace,
není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů
stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví. K tomu
lze poznamenat, že aby byl jednoznačný úmysl souse-
da postavit na vedlejším pozemku rodinný dům čitelný
z územně plánovací dokumentace (bez toho, že by soused
sám požádal o územní rozhodnutí v tomto smyslu), muse-
la by se tato dokumentace svým rozsahem a konkretizací
přibližovat územnímu rozhodnutí, tj. musela by jako jediné
možné budoucí využití daného pozemku stanovit stavbu
rodinného domu. V projednávaném případě nicméně nelze
vycházet ze skutečnosti, že na pozemku žalobkyně by mohl
být v budoucnu postaven rodinný dům. Z tohoto hlediska
lze danou situaci posoudit tak, že pozemek žalobkyně je
prázdný, a tudíž není nutné zabývat se minimální vzdále-
ností mezi rodinnými domy v délce 7 m. Rovněž vzdálenost
rodinného domu stavebníka od společných hranic s žalob-
kyní v délce 2 m se v tomto případě neuplatňuje (rodinný
dům stavebníka by mohl stát přímo na hranici); předepsání
takové vzdálenosti nebylo proto ze strany stavebního úřa-
du povinné, nicméně vhodné.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 1. 2026, č. j. 7 As 53/2024-74**

**PRÁVNÍ TUTIL K POVOLENÍ ZMĚNY
DOČASNÉ STAVBY NA TRVALOU**

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

Žadatel o prodloužení trvání dočasné stavby nebo její
změnu na stavbu trvalou je povinen doložit, že je vlastní-
kem pozemku, na němž je stavba umístěna, anebo že má
k němu jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění
stavby na cizím pozemku.

Ze žádného zákonného ustanovení nevyplývá povinnost vlastníka strpět užívání pozemku bezplatně, a proto není-li pro bezplatné užívání pozemku jiný právní důvod (smlouva), platí, že povinnosti vlastníka pozemku strpět jeho užívání odpovídá povinnost vlastníka stavby poskytnout mu za ně náhradu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 4. 2. 2026, č. j. 22 As 163/2025-262**

DŘÍVE NEZNÁMÉ SKUTEČNOSTI

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

Obnova řízení zahajovaná na žádost jakožto mimořádný opravný prostředek prolamuje účinek právní moci již vydaného rozhodnutí, a proto je třeba trvat na tom, aby byla aplikována pouze při splnění všech zákonných podmínek. Ústavní konformita tohoto omezení je opřena o konstantní judikaturu Ústavního soudu, podle níž právo na mimořádný opravný prostředek nepatří mezi ústavně zaručená veřejná subjektivní práva.

Pojem „dříve neznámé skutečnosti nebo důkazy“, jak ho má na mysli § 100 odst. 1 písm. a) správního řádu, je nutno chápat v objektivním smyslu, tedy jako skutečnosti či důkazy, které účastník řízení znát nemohl a nemohl je v původním řízení uplatnit.

Povaze neznámých skutečností zastává judikatura kasačního soudu setrvalý postoj, a to takový, že se musí jednat o skutečnosti neznámé správnímu orgánu i účastníkům řízení, jež musely existovat již před právní mocí rozhodnutí, a účastník je nemohl bez vlastního zavinění uplatnit. Slovní spojení „dříve neznámá skutečnost“ nelze chápat subjektivně jako skutečnost neznámou pouze tomu, kdo obnovu řízení navrhuje, ale v objektivním smyslu jako skutečnost, kterou účastník správního řízení znát nemohl a nemohl jí v původním řízení uplatnit.

V projednávaném případě uvedli stěžovatelé jako stěžejní důvod obnovy řízení (o povolení protipovodňového opatření), tj. neznámou skutečnost, odtokovou cestu ze suché retenční nádrže. Stěžovatelé v tomto ohledu opakovaně a různými způsoby namítali, že o této skutečnosti nemohli vědět, neboť nebyla součástí projektové dokumentace, resp. projektová dokumentace o odtoku neobsahovala žádné informace. Tato skutečnost ovšem nepředstavuje žádnou objektivně neznámou skutečnost ve smyslu § 100 odst. 1 písm. a) správního řádu. To, co bylo, anebo naopak nebylo součástí stavby, bylo patrné z obsahu projektové dokumentace, a to vč. toho, zda má suchá retenční nádrž odtok a kudy vede odtoková cesta. Nemohlo se proto jednat o skutečnost objektivně neznámou, neboť stěžovatelé její obsah mohli znát, a i správní orgány jej znaly. Jinak řečeno, již v průběhu stavebního řízení bylo možno zjistit, zda projektová dokumentace řeší či neřeší odtokovou cestu ze suché retenční nádrže, kudy odtoková trasa vede apod.

I pokud by tedy projektová dokumentace uvedené informace vůbec neobsahovala nebo je obsahovala nedostatečně, bylo by možné to zjistit již ve stavebním řízení.

Stěžovatelé se pouze snaží účelově zastříť rozdíl mezi absencí určité skutečnosti a její neznámostí tak, aby se mohlo jednat o důvod obnovy řízení. Tyto pojmy však nelze libovolně zaměňovat. To, že v projektové dokumentaci něco nebylo uvedeno, mohli stěžovatelé zjistit a znát. Absence podstatné části důvodů rozhodnutí (podkladů) z hlediska řešených skutkových otázek by představovala důvod nezákonnosti tohoto rozhodnutí. Ty skutečnosti, které by v odůvodnění v rozporu se zákonem nebyly uvedeny, by však nebylo možné považovat za skutečnosti neznámé v době vydání rozhodnutí, ale za skutečnosti neprávem opomenuté. K nápravě takových vad však řízení o obnově neslouží. Pokud by pak event. žadatelka začala realizovat odtokovou cestu způsobem, který by byl v rozporu s projektovou dokumentací či bez opory v ní, nejednalo by se ani tak o skutečnost relevantní z hlediska obnovy řízení. Faktická realizace by totiž nastala až po právní moci stavebního povolení, tj. neexistovala by v době původního řízení, a šlo by proto maximálně o nepovolenou stavbu, avšak nikoliv o důvod obnovy řízení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 11. 2. 2026, č. j. 2 As 292/2025-32**

PODMÍNKA ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

§ 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

§ 24 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Ust. § 24 odst. 4 energetického zákona výslovně požaduje, aby byl věcně právní vztah mezi provozovatelem a vlastníkem řešen formou věcného břemene. Vzájemné vztahy tedy nelze upravit jinou formou smluvního vztahu. Pokud dotčený vlastník odmítne návrh smlouvy o zřízení věcného břemene a požaduje jinou formu úpravy vzájemných vztahů (např. prodej pozemků nebo dlouhodobý nájem) je to – za splnění dalších podmínek, stanovených v zákoně o vyvlastnění – důvodem pro zahájení vyvlastňovacího řízení.

V rámci vyvlastňovacího řízení zásadně není prostor posuzovat, zda existují alternativní varianty řešení stavebního záměru. Pokud měl vlastník pozemků (zde stěžovatel) námitky vůči trase stavby, měl je uplatnit v územním řízení. Tento závěr byl v judikatuře částečně modifikován v tom smyslu, že je třeba se i v rámci vyvlastňovacího řízení zabývat požadavkem vlastníka pozemků na alternativní vedení trasy (stavby), jestliže je jeho požadavek dostatečně konkrétně zdůvodněn, resp. existence dalších možných alternativ plyne z předložené projektové dokumentace.

Námítky vyvlastňovaného v takovém případě ale musí být dostatečně konkrétní a kvalifikované.

O takovou situaci se nyní zjevně nejedná, neboť stěžovatel žádnou konkrétní alternativu pro umístění vedení nepředstřel, a omezil se pouze na paušální a zcela obecné tvrzení o tom, že by zkrátka bylo možné vedení umístit někde jinde. V takových námítkách nelze spatřovat dostatečně konkrétní a kvalifikované zpochybnění nezbytnosti vyvlastnění.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 11. 2. 2026, č. j. 2 As 97/2025-32**

**EXEKUCE ZÁKAZU
NEPOVOLENÉHO UŽÍVÁNÍ STAVBY**

§ 36 odst. 3, § 129 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Stavební úřad uložil žalobci donucovací pokutu k vymožení povinnosti uložené rozhodnutím o zákazu užívání komplexu staveb k nepovolené hostinské činnosti. Žalobu městský soud zamítl, nicméně jeho rozsudek následně zrušil Nejvyšší správní soud (NSS) s tím, že správní spis neobsahuje žádné důkazy, které by dokládaly, že stěžovatel v uvedených dnech porušoval povinnost zastavit užívání stavby k hostinské činnosti.

Žalobou proti rozhodnutí vydanému v exekučním řízení se nelze domáhat přezkumu exekučního titulu jako výsledku předtím proběhnuvšího nalézacího řízení. V řízení o žalobě proti rozhodnutí, kterým byla uložena donucovací pokuta, je možné přezkoumávat pouze to, zda dané rozhodnutí má náležitý podklad, tj. zda exekuce byla nařízena, zda orgánu, který ukládá donucovací pokutu, taková pravomoc náleží, zda jsou splněny podmínky § 129 správního řádu a zda při ukládání donucovací pokuty byla dodržena pravidla řízení.

Exekuce ukládáním donucovacích pokut má ve vztahu k ostatním způsobům provedení exekuce (srov. § 112 správního řádu) doplňkovou povahu. To vyplývá ze samotného textu § 129 odst. 1 správního řádu, který použití donucovacích pokut omezuje na případy, kdy nelze nebo není účelné provádět exekuci náhradním výkonem nebo přímým vynucením. Donucovací pokuta sama o sobě ke splnění uložené povinnosti nevede, na splnění uložené povinnosti působí nepřímo – finanční motivací povinného. Účelem ukládaných donucovacích pokut není trestat povinného, ale přimět jej ke splnění vymáhané povinnosti, a to výší uložené pokuty i předpokladem jejího opakovaného uložení.

NSS neshledal žádné důvody vyplývající z povahy řízení o exekuci ukládáním donucovacích pokut, které by vylučovaly přiměřenou aplikaci § 36 odst. 3 správního řádu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 11. 2. 2026, č. j. 6 As 153/2025-44**

**BETONÁRNA NENÍ PLOŠNÉ ZAŘÍZENÍ
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

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

Betonárnu nelze pod pojmy technická infrastruktura, resp. plošné zařízení technické infrastruktury, podřadit. Dle běžného významu je betonárna výrobním zařízením (stavbou) používaným k výrobě betonu a betonových směsí.

Technická infrastruktura (ve spojitosti s infrastrukturou dopravní) zabezpečuje ucelenou technickou obsluhu území a obyvatelstva tohoto území prostřednictvím relativně početného a pestrého souboru technických subsystémů, a to: (1) zásobování vodou (obvykle veřejného vodovodu); (2) kanalizačních stok k odvádění odpadních a srážkových vod (obvykle veřejné kanalizace); (3) hydromelioračních (odvodňovacích a závlahových); (4) zásobování elektrickou energií (obvykle prostřednictvím přenosové, rozvodné a distribuční elektrizační soustavy); (5) zásobování energetickým plynem/zemním plynem, případně bioplynem apod. (obvykle prostřednictvím plynovodní sítě); (6) centralizovaného zásobování teplem a teplou vodou; (7) produktovodů včetně ropovodů (ty neslouží bezprostředně k obsluze území a obyvatel tohoto území, ale jedná se převážně o tranzitní systémy k přepravě surovin a produktů); (8) sítí elektronických komunikací (telekomunikační vedení inženýrských sítí (metalických či zejména optických kabelů) i mobilních, tj. radiotelekomunikačních, či jejich kombinace); (9) odpadového hospodářství a nakládání s odpady; (10) dalších (i budoucích) subsystémů technické infrastruktury.

Navzdory tomu, že výčet obsažený ve stavebním zákoně není v případě definice technické infrastruktury uzavřený, je rozhodné, co se běžně (dle běžného významu) za technickou infrastrukturu, resp. za plošné zařízení technické infrastruktury považuje. Při posuzování této otázky je nutno vycházet z výkladového pravidla eiusdem generis (stejněho druhu), které platí právě u demonstrativního výčtu pro posuzování tzv. dalších (výslovně neuvedených) položek. Ty musejí významově odpovídat položkám, které jsou ve výčtu výslovně uvedeny.

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 11. 2025, č. j. 4 As 116/2025-77**

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL. M. PRAHY

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

*§ 53 odst. 5 písm. f), § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů*

*§ 4 odst. 3, § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ze-
mědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů*

Městský soud zrušil změnu územního plánu, která změnila funkční využití pozemku navrhovatelky z plochy všeobecně smíšeného území na plochu veřejného vybavení s určením, že na tomto pozemku má být situována veřejně prospěšná stavba – základní škola.

Městský soud přisvědčil námitce navrhovatelky ohledně nedostatečného vyhlášení návrhu změny ÚP, neboť ve vyvěšené vyhlášce bylo uvedeno pouze „Číslo změny 2937/00, Předmět změny výstavba školského zařízení (areál ZŠ), Městská část Praha 22, Katastrální území U.“ Nebyla tudíž dostatečně určita a neodpovídala požadavkům § 172 odst. 2 správního řádu.

Nejvyšší správní soud se s touto částí rozsudku městského soudu neztotožnil. Z výše uvedeného označení návrhu změny ÚP ve veřejné vyhlášce vyplývá, že se týká území městské části Praha 22, tedy se týká vlastníků pozemků na tomto území, popř. sousedních pozemků. Nejvyšší správní soud připouští, že ze samotného popisu a označení změny ÚP ve vyhlášce nelze bez dalšího přesně dovést konkrétní subjekty, jichž se návrh změny ÚP na území městské části Praha 22 dotýkal. To by bylo možné, pokud by přímo ve vyhlášce byly uvedeny např. veškeré pozemky, kterých se změna ÚP týká. V posuzované věci sice technicky bylo možné, aby stěžovatel v označení změny ÚP uvedl také parcelní čísla pozemků, popř. alespoň ulice, jichž se změna týká, což by dozajista bylo vhodnější. Nejvyšší správní soud však má za to, že takto podrobně není nezbytné opatření obecné povahy ve vyhlášce popisovat a označovat, jelikož rysem opatření obecné povahy je obecně vymezený okruh adresátů, což platí i pro oblast územního plánování. Podstatou pořizování územně plánovací dokumentace není rozhodování o jednotlivých pozemcích, nýbrž vytváření koncepce v měřítku větších celků (tj. typicky ploch a koridorů). I s ohledem na zásadu právo patří bdělým, kdy vlastníci pozemků by měli aktivně hájit svá práva a zajímat se, co se s jejich pozemky a v jejich okolí děje. V případě územních plánů či jejich změn by navíc podrobně informování o zveřejněném návrhu opatření obecné povahy, tak aby již z vyhlášky bylo bez dalšího přesně zřejmé, čímž zájmů se týká, mohlo vést k velké obsáhlosti vyhlášky, v důsledku

čehož by ji dotčené subjekty vnímaly jako nepřehlednou a ve výsledku by to nevedlo k jejich lepší informovanosti. Je proto třeba hledat vhodný kompromis mezi co možná nepřesnějším označením osob, jejichž práv se opatření obecné povahy týká, a srozumitelností vyhlášky pro její adresáty.

Smyslem a účelem § 172 odst. 2 správního řádu je upozornit dotčené subjekty, že zde je návrh opatření obecné povahy (vzhledem k jehož rozsahu jej není možné zveřejnit na úřední desce v úplném znění), který může zasáhnout do jejich práv a umožnit jim, aby zvážili, zda se zúčastní procesu jeho schvalování a budou v jeho rámci svá práva hájit zákonem stanoveným způsobem. Je proto nezbytné, aby uveřejňované opatření obecné povahy bylo ve vyhlášce přesně a výstižně popsáno. Není však již nutné, aby již z vyhlášky uveřejňující opatření obecné byly konkrétně patrné všechny osoby, jichž se územní plán dotýká. Údaje o změně ÚP uvedené v uveřejněné vyhlášce v posuzované věci (její číslo, předmět, označení městské části a katastrálního území, kterého se týká a elektronický odkaz, na kterém bylo možné se seznámit s kompletním návrhem změny ÚP) považuje zdejší soud za výstižné a dostatečné k tomu, aby smysl a účel § 172 odst. 2 správního řádu byl naplněn. Nejvyšší správní soud s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že z vyhlášky v souladu s § 172 odst. 2 správního řádu vyplývalo, čímž zájmů se změna ÚP dotýká. Přisvědčil proto stěžovateli, že zveřejnění informace o veřejném projednání změny ÚP ve výše uvedeném rozsahu bylo dostačující.

Dalším důvodem, pro který městský soud předmětnou změnu ÚP zrušil, byla nedostatečnost odůvodnění, proč je nutné vymezit další zastavitelné plochy.

S tímto důvodem se Nejvyšší správní soud ztotožnil. Zdůvodnění výstavby školského zařízení městský soud správně vyhodnotil tak, že z něj není zřejmé, proč je stavba školského zařízení potřebná, neboť je v něm pouze uvedeno, že změna ÚP byla vyvolána potřebou výstavby tohoto zařízení, aniž by byly dále uvedeny a rozvedeny konkrétní důvody, z čeho tato potřeba vyplývá.

Z podnětu osoby zúčastněné na řízení (resp. z jeho přílohy) a vyhodnocení vlivů na životní prostředí tyto důvody pro zřízení školského zařízení ovšem již vyplývají. V situaci, kdy odůvodnění samotné změny ÚP důvody v nich uvedené ani v základních obrysech nezmiňuje, ani na ně neodkazuje, však tyto podklady nelze považovat za součást odůvodnění změny ÚP a jejich obsah tudíž nic nemění na závěru, že ve změně ÚP není potřeba zřízení školského zařízení přezkoumatelně, resp. vůbec zdůvodněna.

Odůvodnění územního plánu musí obsahovat vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona]. Tento požadavek je ještě posílen v případě, že má dojít ke změně platného územního plánu. Podle ustálené judikatury, při vymezení další zastavitelné plochy změnou územního plánu je třeba v potřebné a přezkoumatelné míře podrobností zdůvodnit nejen to, které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a proč je nelze použít k nové výstavbě, ale i to, proč se u konkrétních

pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných na zastavitelné, a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky k tomuto účelu nevyužitě. Je třeba zohlednit, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny a zda jsou využity. Pořizovatel změny územního plánu je povinen nejprve vyhodnotit stávající situaci ohledně využití zastavitelných ploch územním plánem v platném znění. Následně je povinen prokázat existenci potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a v souvislosti s tím vyhodnotit, zda dosud vymezené zastavitelné plochy jsou již plně využity, případně na základě jakých skutečností nelze kapacitu již vymezených zastavitelných ploch plně využít.

Třetím důvodem zrušení předmětné změny územního plánu bylo nedostatečně odůvodněné stanovisko k ochraně zemědělského půdního fondu.

Rovněž i s tímto důvodem se Nejvyšší správní soud ztotožnil.

Má-li dojít v důsledku vydání územního plánu k záboru vysoce kvalitní zemědělské půdy, je legitimní požadovat, aby pořizovatel územního plánu zvláště u každé plochy (popř. souhrnně ve vztahu k určité lokalitě) odůvodnil, proč je toto řešení nezbytné. Zábor půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany ZPF musí být řádně odůvodněn a při hledání řešení je třeba zvažovat i jiné varianty. Tento výrazně převažující veřejný zájem musí být prokázán a odůvodněn. Součástí posouzení, zda je dán, by měla být i úvaha nad jiným uspokojivým řešením. Výrazná převaha jiného veřejného zájmu může být dána pouze tam, kde nemůže být tento veřejný zájem rozumně uspokojen jinak.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 28. 11. 2025, č. j. 5 As 252/2024-97**

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

*§ 26 odst. 1, § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní
řád, ve znění pozdějších předpisů*

Městský soud zrušil změnu územního plánu z důvodu procesního pochybení při doručování veřejnou vyhláškou. Z veřejné vyhlášky oznamující zahájení řízení o vydání předmětné změny totiž nebylo (v rozporu s § 172 odst. 2 správního řádu) zřejmé, o jaké opatření obecné povahy jde a čímž zájmy se přímo dotýká.

Nejvyšší správní soud rozsudek městského soudu potvrdil. Doplnil, že nesplnění povinných náležitostí veřejné vyhlášky nelze napravit zveřejněním informací na jiném místě webové prezentace pořizovatele, resp. pouhým odkazem na jiný dokument, který má tyto náležitosti obsahovat. NSS rovněž upřesnil, že náležitosti § 172 odst. 2 správního řádu nemusí splňovat označení veřejné vyhlášky, nýbrž postačuje uvedení potřebných náležitostí v textu veřejné vyhlášky samotné.

Doručuje-li správní orgán návrh opatření obecné povahy veřejnou vyhláškou a není-li možné vzhledem k rozsahu návrhu jej zveřejnit na úřední desce v úplném znění, musí v souladu s § 172 odst. 2 správního řádu veřejná vyhláška uveřejněná na úřední desce, včetně její elektronické verze ve smyslu § 26 odst. 1 věty třetí téhož zákona, obsahovat informace o jaké opatření obecné povahy jde (tedy co je jeho předmětem) a čímž zájmy se přímo dotýká. Nepostačuje zveřejnit tyto informace na jiném místě webové prezentace správního orgánu.

**Nález Ústavního soudu
ze dne 10. 12. 2025, sp. zn. IV.2217/24**

ÚZEMNÍ PLÁN KOLOMUTY

§ 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Ačkoliv ani existence nepravomocného povolení stavebního záměru ve spojení s principem kontinuity

územního plánování nevyklučuje možnost změny územního plánu způsobem omezujícím vlastnické právo stavebníka, musí pro takovou změnu existovat velmi závažné důvody v podobě reálného a intenzivního zásahu do jiných ústavně zaručených základních práv a svobod nebo závažná kolize s veřejným zájmem. Nezohlední-li správní soudy tuto skutečnost (s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu) v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, porušují tím právo navrhovatele na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Ústavní soud se zde zabýval problémem ochrany dobré víry a oprávněných zájmů dotčené osoby ve smyslu § 2 odst. 3 správního řádu za situace, kdy stavební úřad její určitý záměr sice již povolil, avšak ještě v průběhu odvolací fáze stavebního řízení došlo ke změně územního plánu, se kterou záměr nově není v souladu. Takovou změnu územního plánu Ústavní soud sice obecně nepovažuje za nepřipustnou, při přezkumu opatření obecné povahy je však třeba novou regulaci vždy podrobit posouzení prostřednictvím kritérií vhodnosti, potřebnosti a minimalizace zásahů, jakož i zkoumání, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli, tj. zkoumat proporcionalitu v užším slova smyslu. V rámci těchto úvah je pak správní soud povinen přihlédnout rovněž k tomu, jaké úsilí stavebník k uskutečnění stavebního záměru již vynaložil.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 1. 2026, č. j. 21 As 42/2025-51**

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HALENKOV

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

Krajský soud zrušil část změny územního plánu, kterou byla vymezena regulace využití plochy výroby a skladování, konkrétně v části „Zařízení nesmí mít jakýkoliv negativní vliv na stávající i novou zástavbu, podmínkou je hluková studie“, a to pro nedostatek odůvodnění.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu potvrdil. Ani v odůvodnění změny územního plánu, ani v rozhodnutí o námitkách nenalezl NSS žádné důvody, pro které bylo nutné přistoupit k regulaci hluku (například, že by v dané ploše opakovaně docházelo k překračování hygienických limitů hluku).

Pokud jde o stanovení podmínky, podle které „zařízení nesmí mít jakýkoliv negativní vliv na stávající i novou zástavbu“, i v tomto ohledu NSS souhlasí s krajským soudem, že se jedná o zcela neurčitě (či přesněji nepřiměřeně extenzivně) stanovený regulativ. Stěžovatelka ve změně ÚP blíže nevyvětlila, co je rozuměno pojmem „jakýkoliv negativní vliv“. Krajský soud přílehlavě konstatoval, že takto neurčitě stanovený regulativ umožňuje stavebnímu úřadu v budoucnosti zamezit vybudování v podstatě jakéhokoliv záměru, pokud nalezne jeho, byť i jen marginální, potencionální negativní vliv na stávající či novou zástavbu. Ad absurdum je možné takovým negativním vlivem shledat v podstatě cokoli, respektive každá stavba zpravidla má určitý negativní vliv na okolní zástavbu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 1. 2026, č. j. 10 As 191/2025-73**

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU RAKOVNÍK

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

*§ 18 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, již byla na pozemcích navrhovatelů vymezena plocha přestavby s funkčním využitím veřejné prostranství pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Nejvyšší správní soud následnou kasační stížnost zamítl.

Správní soud je povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a (z toho plynoucím) omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití úze-

mí obce v souladu s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Výsledně funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem (zde je ovšem aktivita soudu, s ohledem na aktivní legitimaci vyjádřenou v § 101a odst. 2 a 3 s. ř. s., velmi omezená), ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé. Řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí (popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených - např. práva na svobodné podnikání) a není-li zjištěno, že jde o řešení nezákonné či excesivní, soud se k vhodnosti a účelnosti takového postupu nevyjadřuje.

Krajský soud při hodnocení naplnění principu minimalizace zásahu při vymezení plochy na pozemku stěžovatelů zdůraznil, že plocha byla vymezena na zanedbatelné části pozemku. Potřebnost shledal soud v nedostatečné dopravní kapacitě příliš úzké komunikace, která je jediným přístupem k rodinným domům. K úvahám o naplnění požadavku minimalizace zásahu připojil krajský soud též upozornění, že navržená změna kopíruje současný stav a nevymezuje novou cestu například diagonálně přes pozemek stěžovatele, byť by byla nejkratší. Právě proto je v maximální možné míře vyhověno vlastnickému právu stěžovatele, který i po případné stavbě pozemní komunikace může pozemek užívat v co největší míře. Krajský soud rovněž uvedl, že urbanistické řešení počítá s rozvojem plánované čtvrti a musí proto odpovídat též požadavkům norem a předpokládané dopravní zátěži.

Vyvlastňovací řízení a územní plánování jsou oddělená řízení a vyvlastnění není nutným důsledkem vymezení plochy v územním plánu. Zatímco odůvodnění opatření obecné povahy musí obsahovat řádné a logické vysvětlení vymezené plochy s možností vyvlastnění, samotné poměrování veřejného a soukromého zájmu je již doménou vyvlastňovacího řízení. S tím ostatně souvisí též rozdílný výklad zákonného požadavku na realizaci zásahu pouze v „nezbytně nutném rozsahu“ v obou typech řízení. Ve vyvlastňovacím řízení je nutné posuzovat, zda „není možnost cíle dosáhnout jiným způsobem“, zatímco v územně plánovacím řízení je nezbytnost chápána jako vyloučení nelogických, zbytečných, nesmyslných, absurdních či neúměrných zásahů do vlastnického práva.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 1. 2026, č. j. 22 As 224/2025-40**

ÚZEMNÍ PLÁN LIBICE NAD DOUBRAVOU

*§ 18 odst. 4, § 59 zákona č. 183/2006 Sb., o územním
plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších
předpisů*

čl. 11 Listiny základních práv a svobod

Krajský soud zamítl návrh na zrušení územního plánu v části, již byly pozemky navrhovatelů zařazeny do plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená. Před vydáním územního plánu byly pozemky navrhovatelů součástí zastavěného území

vymezeného samostatným postupem podle § 59 stavebního zákona (z roku 2006).

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil a stejně tak zrušil předmětnou část územního plánu. Shledal, že v daném případě závažný zásah do vlastnického práva stěžovatelky nebyl vyvážen dostatečně silnými legitimními důvody. Došlo tedy k porušení práva na ochranu majetku stěžovatelky podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Formálně vzato územním plánem ke změně funkčního využití pozemků stěžovatelky nedošlo. Před tímto územním plánem totiž pro dané území žádný územní plán schválen nebyl. Nicméně dopad do vlastnického práva stěžovatelky je shodný, jako kdyby územní plán využití jejích pozemků změnil ze smíšeně obytné na zeleň. Důsledkem přijetí územního plánu totiž je, že pozemky stěžovatelka již nebude moci využít zamýšleným způsobem jako stavební.

Tento případ nelze tedy připodobnit situaci, kdy se majitelé pozemku domáhají změny využití pozemku na takovou plochu, která umožňuje výstavbu domů. Poté by jistě platilo, jak uvedl krajský soud a odpůrce ve svém rozhodnutí, že vlastník nemovitosti nemá právo na to, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Situace je zde však odlišná. Územním plánem došlo ke změně možného využití pozemků stěžovatelky ze zastavitelných na nezastavitelné.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2026, č. j. 8 As 57/2025-42

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE VELKÉ SVATOŇOVICE

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

Z judikatury vyplývá, že jestliže navrhovatel (nebo jeho právní předchůdce) nepodal proti napadenému opatření obecné povahy včas námitky ani připomínky, může před správními soudy úspěšně namítat pouze nedostatek pravomoci či příslušnosti odpůrce k vydání opatření obecné povahy nebo porušení kogentních předpisů chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání opatření obecné povahy.

Zároveň platí, že námitkami směřujícími do proporcionality přijatého řešení se správní soud při posuzování důvodnosti návrhu nemůže věcně zabývat, neboť by tak poměřoval důležité veřejné zájmy s dotčenými právy jednotlivců v první linii tam, kde navrhovatel zůstal v procesu přijímání opatření obecné povahy pasivní. Koncepce soudního přezkumu

mu opatření obecné povahy se opírá o princip subsidiarity soudní ochrany, jenž má nastoupit až po vyčerpání řádných opravných prostředků uvnitř veřejné správy.

Toto pravidlo se pak uplatní i v případě incidenčního přezkumu územního plánu.

Z judikatury tedy plyne, že navrhovatel v případě pasivity při požizování územního plánu může být u soudu úspěšný pouze výjimečně, a to buď (i) pokud jeho procesní pasivita vyplývala ze závažných subjektivních či objektivních okolností anebo (ii) pokud nezákonnosti, na něž poukazuje, jsou zásadního rázu a mají dopad na veřejné zájmy. Tyto důvody totiž převáží nad právní jistotou osob jednajících v důvěře v územním plánem přijaté úpravy.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2026, č. j. 2 As 156/2025-43

ÚZEMNÍ PLÁN ŠLAPANICE

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

Krajský soud zamítl návrh na zrušení územního plánu v části, již byl pozemek navrhovatelky zařazen do plochy s funkčním využitím Z – zeleň městská, ačkoliv navrhovatelka žádala, aby na něm byla (v návaznosti na předchozí územní plán) vymezena plocha CS – sport a pohybové aktivity. Proti rozsudku následně podala kasační stížnost osoba zúčastněná na řízení, která uvedla, že změna regulace zasahuje do jejího vlastnického práva podobně jako u navrhovatelky.

Nejvyšší správní soud přisvědčil stěžovateli, že jakožto osoba zúčastněná na řízení je oprávněn podat kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu, což ovšem neznamená, že by v ní mohl uplatnit libovolné námitky. Je třeba mít na zřeteli, že předmětem řízení o kasační stížnosti je rozsudek krajského soudu, takže důvody kasační stížnosti musí směřovat proti jeho důvodům. Stěžovatel, jenž byl v řízení před krajským soudem v postavení osoby zúčastněné na řízení, nemůže kasační stížnost koncipovat způsobem, jako by podával návrh na zrušení opatření obecné povahy.

Skutečnost, že se stěžovatel řízení (aktivně) účastnil jako osoba zúčastněná na řízení a domáhal se v něm ochrany svých veřejných subjektivních práv, nemění nic na tom, že z hlediska rozsahu soudního přezkumu je určující toliko věcná legitimace navrhovatelky, která byla „pánem sporu“. Chtěl-li stěžovatel dosáhnout přezkumu územního plánu z důvodu zásahu spočívajícího ve změně funkčního využití svého pozemku, nic mu nebránilo, aby sám podal návrh na zrušení příslušné části územního plánu. Nedostatek vlastní procesní aktivity nemůže stěžovatel obcházet tím, že v řízení o návrhu jiného vlastníka uplatňuje práva osoby zúčastněné na řízení.

Stěžovatel nemůže svojí kasační stížností hájit práva jiné osoby a osvojovat si její případné námitky.

Stěžovatel nebyl dostatečně bdělý při ochraně svých veřejných subjektivních práv, neboť rezignoval na podání vlastního návrhu na zrušení části územního plánu a chybně spoléhal na úspěch navrhovatelky v jí zahájeném řízení, jehož rámec je ovšem nutně omezen rozsahem její věcné legitimace. Následky této nevhodné procesní taktiky jdou tak plně na jeho vrub.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 27. 1. 2026, č. j. 2 As 291/2024-77**

**ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

*§ 65, § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,
ve znění pozdějších předpisů*

Městská část Prahy se domáhala zrušení Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, a to v textové i grafické části ohledně „Pražského okruhu“, která se týká katastrálního území městské části. S ohledem na § 101a odst. 1 větu druhou soudního řádu správního podala navrhovatelka spolu s tímto návrhem (byť samostatným podáním) žalobu, v níž navrhla zrušení závazného stanoviska EIA.

Žalobu proti stanovisku EIA městský soud odmítl pro nepřipustnost. Stanovisko EIA, vydané na základě § 149 správního řádu, není podle městského soudu samostatným rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 soudního řádu správního, ale toliko závazným podkladem pro rozhodnutí správního orgánu. Nelze jej tedy napadnout žalobou proti rozhodnutí podle § 65 soudního řádu správního.

S ohledem na to, že žaloba na zrušení stanoviska EIA podaná podle § 65 soudního řádu správního byla městským soudem posouzena jako nepřipustná, považoval městský soud za nepřipustný rovněž akcesorický návrh na incidenční přezkum opatření obecné povahy. Proto jej podle § 46 odst. 1 písm. d) soudního řádu správního odmítl.

Nejvyšší správní soud (NSS) obě rozhodnutí městského soudu potvrdil.

Rovněž i ústavní soud přisvědčil názoru NSS, že stanovisko EIA je pouze závazným podkladem pro následné vydání rozhodnutí o povolení záměru. Toto rozhodnutí lze pak přezkoumat ve správním soudnictví.

Skutečnost, že žalobou napadené rozhodnutí nepodléhá přezkumu ve správním soudnictví, takže žalobu je nutno pro její nepřipustnost odmítnout, je důvodem pro odmítnutí návrhu na incidenční přezkum opatření obecné povahy dle § 101a odst. 1 věty druhé soudního řádu správního, který žalobce s nepřipustnou žalobou spojil. Tento závěr je důsledkem závislosti obou návrhů: incidenční formou přezkumu nelze posuzovat zákonnost opatření obecné povahy v situaci, kdy není splněna podmínka pro vedení primárního řízení, které se dotýká správního aktu, v němž bylo opatření obecné povahy užito.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 1. 2026, č. j. 22 As 69/2025-34**

ÚZEMNÍ PLÁN CHUDEROV

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

Krajský soud zamítl návrh na zrušení územního plánu v části, v níž byl pozemek navrhovatelky nově vymezen jakožto plocha zemědělská – orná půda, ačkoli za účinnosti předchozího územního plánu byl součástí zastavitelného území, plochy bydlení.

Nejvyšší správní soud kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu zamítl. Stěžovatelka se mylí, pokud tvrdí, že nezahrnutí územního souhlasu s kanalizační přípojkou do podkladů pro přípravu územního plánu (stěžovatelka zřejmě míní územně plánovací podklady podle § 25 a násl. stavebního zákona) bylo jediným důvodem pro změnu ve způsobu využití jejího pozemku. K zahrnutí pozemku stěžovatelky do plochy zemědělské došlo na základě stanovisek dotčeného orgánu, a to výlučně z důvodu ochrany životního prostředí (zemědělského půdního fondu). Případná (ne)existence kanalizační přípojky na pozemku je přitom z tohoto hlediska pro úvahy dotčeného orgánu zcela mimoběžná. Potenciální význam by mohla mít až pro odpůrkyni v rámci posouzení proporcionality územního plánu, konkrétně střetu vlastnického práva stěžovatelky a veřejného zájmu na ochraně životního prostředí, k němuž však v posuzovaném případě vůbec nedošlo. V důsledku procesní pasivity stěžovatelky v průběhu přijímání územního plánu, spočívající v neuplatnění námitek proti jeho návrhu, nebyl aktivován procesní rámec, v němž by se správní soud mohl danou okolností zabývat a poměřovat rozsah úsilí stěžovatelky vynaloženého na přípravu výstavby s hrozícím zásahem do veřejného zájmu na ochraně životního prostředí.

Nelze s úspěchem požadovat, aby tvrzenou nepřiměřenost regulace obsažené v územním plánu přezkoumal správní soud v tzv. „první linii“, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 2. 2. 2026, č. j. 5 As 128/2025-39**

**ZMĚNA Č. 4B ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA ZLÍNA**

*§ 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Krajský soud zamítl návrh na zrušení změny územního plánu, kterou byl do tohoto mimo jiné doplněn obrázek (plánek, grafické schéma), který má podle odůvodnění změny

„vyjádřit, vysvětlit, zpřesnit a rozšířit“ dosavadní obecný textový regulativ platný pro celé území města, jenž zapovídá „výstavbu nových objektů pro bydlení na pozemcích zahrad rodinných domů a vil nebo mezi nimi, pokud jsou bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajícího stávajícího či plánovaného veřejného prostranství nebo plochy pro dopravu“.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu zrušil. Uvedl, že pokud krajský soud vůbec připustil existenci rozporu mezi textovou a obrazovou částí, nelze bez dalšího upřednostnit ten atribut územního plánu, který se, byť z kontextu, jeví jako logičtější a lépe odpovídající záměru pořizovatele, a překonat tak evidentní nesrovnalost obsaženou v územním plánu. Nejvyšší správní soud v této souvislosti poukazuje na judikaturu, podle které v minulosti opakovaně dovedl, že textová a grafická část územního plánu musejí být ve vzájemném souladu; grafická část je totiž zobrazením části textové v mapových podkladech, a obě tyto části územně plánovací dokumentace musejí být ve shodě. Byť se v nyní posuzované věci v případě obrazového schématu nejednalo o grafickou část sestávající z jednotlivých výkresů zobrazujících regulaci území, stále se jedná o nedílnou součást regulativu zakazujícího výstavbu nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů, rozpornou s textovou částí.

Dle NSS je přezkoumávaná změna územního plánu nerosozumitelná, neboť textový a obrazový regulativ nejsou v souladu, jsou vnitřně rozporné a adresáti se jimi nemohou spolehlivě řídit. Grafické schéma se od textového regulativu liší, přičemž nelze řešit nesoulad stávajícího textu a nové grafiky pomocí odůvodnění námítky.

Proces přijímání územního plánu, resp. jeho změn, u nichž se podle § 55 odst. 2 věty první stavebního zákona z roku 2006 postupuje přiměřeně, je podrobně upraven v § 47 a násl. uvedeného zákona. Celý postup je silně formalizován a pořizovatel i zastupitelstvo musí pro jeho řádný průběh činit stanovené kroky v zákonem předvídaném sledu. Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce, pro kterou se územní plán pořizuje, návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním (§ 53 odst. 5 zákona). Zastupitelstvo obce pak na svém zasedání návrh (a) po ověření, že je v souladu s územně plánovací dokumentací, právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů usnesením schválí a vydá jej ve formě opatření obecné povahy, nebo (b) jej vrátí pořizovateli s pokyny k úpravě, nebo (c) jej zamítne (§ 54 stavebního zákona). Zastupitelstvo obce je oprávněno o předloženém návrhu územního plánu (jeho změny) rozhodnout pouze uvedenými třemi taxativně vymezenými způsoby.

Stavební zákon z roku 2006 neumožňuje, aby zastupitelstvo samo předložený návrh měnilo, doplňovalo nebo schválilo s výhradou či s pokyny k jeho další úpravě. Nejvyšší správní soud již v minulosti vyslovil, že tento striktní výklad je třeba zaujmout ze čtyř hlavních důvodů: „Za prvé se v daném případě jedná o reflexi rozdělení samostatné a přenesené působnosti: zatímco územní plán je pořizován v přenesené působnosti [§ 6 odst. 1 písm. a) a odst. 2 stavebního zákona], zastupitelstvo jej schvaluje v samostatné

[§ 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona] - prostupnost mezi těmito působnostmi nelze připustit. Za druhé je tento závěr důsledkem rozdělení kompetencí mezi pořizovatelem územního plánu, který jej „pořizuje“ [§ 2 odst. 2 písm. a) stavebního zákona] a zastupitelstvem obce, které ho vydává. Za třetí svěřením provádění jakýchkoliv změn v připravované územně plánovací dokumentaci pouze pořizovateli je promítnutím principu odbornosti při pořizování územního plánu spočívajícího v povinnosti pořizovatele splňovat kvalifikační požadavky specifikované v § 24 stavebního zákona. To zajišťuje potřebnou odbornou a právní korekci požadavků na podobu územně plánovací dokumentace artikulovaných zastupitelstvem obce, které žádné takové kvalifikační požadavky kladeny nejsou, a ostatně ani být kladeny nemohou. Za čtvrté je účelem tohoto ustanovení zamezit obcházení procedury stanovené stavebním zákonem pro pořízení a schválení územního plánu nebo jeho změny, tedy neumožnit zastupitelstvu obce měnit obsah návrhu územního plánu (jeho změny) před jeho vydáním a nerespektovat tak řešení projednané a dohodnuté s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a projednané se sousedními obcemi a veřejností“.

Jako zásadní porušení procedurálních pravidel byla v minulosti shledána např. revokace usnesení o zamítnutí napadeného opatření obecné povahy a jeho následné vydání.

V posuzované věci se krajský soud zabýval otázkou, jak probíhal proces přijímání změny, a nepřehlédl, že zastupitelstvo odporce o návrhu změny hlasovalo po částech. V kontextu uvedeného soud uzavřel, že stavební zákon z roku 2006 takový postup nezakazuje, a zastupitelstvo odporce o změně územního plánu rozhodlo jedním z vymezených způsobů podle § 54 téhož zákona.

S tímto hodnocením se NSS ztotožnil. Zastupitelstvo odporce sice vyčlenilo některé z částí návrhu, ty však byly podrobeny rovněž projednání a schvalování, byť v jiném termínu. Nedošlo tak k žádnému zkrácení na procesních právech stěžovatelky.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 2. 2026, č. j. 9 As 51/2025-42

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTYSE NETVOŘICE

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

Krajský soud shledal důvodnou žalobu proti nezákonnému zásahu spočívajícím v neprojednání návrhu na pořízení změny územního plánu. Předmětem návrhu byl požadavek na změnu druhu pozemků, a to na stavební pozemky. Krajský soud uložil zastupitelstvu obce, aby ve lhůtě 60 dnů ode dne právní moci rozsudku návrh žalobce ze dne 13. 11. 2023 projednal a vyrozuměl ji o výsledku tohoto projednání.

Krajský soud dospěl k závěru, že jelikož by pořizovatel mohl těžit z vlastního protiprávního jednání a postup dle nového

stavebního zákona by byl pro žalobce „značně méně komfortní“, bylo namísto aplikovat analogicky přechodně ustanovení § 323 odst. 1 nového stavebního zákona. Z tohoto ustanovení dovedl, že pokud by stěžovatel postupoval v souladu se starým stavebním zákonem a návrh žalobce projednal bez zbytečného odkladu, byl by návrh projednán za účinnosti starého stavebního zákona. Protože tak obec do dne vydání napadeného rozsudku neučinil, považoval krajský soud nečinnost obce za trvajících zásah.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil.

Nejvyšší správní soud je toho názoru, že v projednávané věci nebylo možné aplikovat ve veřejném právu výjimečně použitelnou analogii. Nenastala totiž situace, jak mylně předpokládal krajský soud, že by vznikla tzv. mezera v právu, kterou by bylo možné vyplnit analogií či teleologickou redukcí. Tím spíše taková mezera, která by zasahovala do některé z ústavně chráněných hodnot. Nejvyšší správní soud proto dospěl k závěru, že neobstojí analogické použití § 323 odst. 1 nového stavebního zákona.

Namísto použití analogie měl krajský soud přikročit k aplikaci obecných intertemporálních pravidel. Povšechně v případě časového střetu staré a nové právní úpravy platí, že hmotná práva či povinnosti se řídí předpisy platnými v době jejich vzniku, zatímco řízení o nich se zásadně řídí aktuálně platnými a účinnými předpisy.

V projednávané věci je rozhodující, která právní úprava se má na procesní postup, jenž určí další osud návrhu žalobce, aplikovat. Vzhledem k výše uvedeným principům bude obec (i pořizovatel územního plánu) nakládat s návrhem (nově podnětem) podle nyní platných a účinných předpisů, tedy podle nového stavebního zákona. Tímto způsobem nedojde k zásahu do principu rovnosti a důvěry žalobce v právo, jelikož o jejím návrhu bude rozhodnuto, respektive bude vyhodnocen v rámci zprávy o uplatňování územního plánu. Nenastanou ani pro žalobce nepřiměřené důsledky spojené s užitím nepravé retroaktivity. Nedojde totiž k situaci, kdy by se obec návrhem nikterak nezabývala. Stejně tak nebude zasaženo ani do práva žalobce na projednání návrhu, prodlouží se toliko časový okamžik projednání.

Při uplatnění obecných intertemporálních principů se na věc aplikuje nový stavební zákon. Dle nového stavebního zákona není v případě prostých (nekvalifikovaných) podnětů dána povinnost obce o podnětu (dříve návrhu) rozhodovat bezodkladně, ale toliko jej vyhodnotit v rámci zprávy o uplatňování územního plánu.

Nad rámec uvedeného lze dodat, že judikatura kasačního soudu dovedla povinnost obce rozhodovat za účinnosti starého stavebního zákona o návrhu na změnu územního plánu bezodkladně.

V případě trvajících zásahů se žalobce o zásahu dozvídá každý den znovu, přičemž lhůta pro podání žaloby nemůže do skončení zásahu uplynout.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2026, č. j. 1 As 177/2023-140

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TURNOV

§ 43 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, která podmínila výstavbu napojením posuzované plochy na veřejnou infrastrukturu, konkrétně na kanalizaci. Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil.

Nejvyšší správní soud již v minulosti připustil podmínku připojení na splaškovou kanalizaci (či jinou veřejnou infrastrukturu) stanovenou územním plánem. Takovou podmínku shledal přípustnou jak ve vztahu k podmíněné přípustnému využití plochy, tak ve vztahu k etapizaci, ale právě i jako obecně formulovanou podmínku zastavitelnosti plochy.

Obecně stanovená podmínka pro celou plochu, podmiňující výstavbu existencí veřejné kanalizace, vyhovuje dle Nejvyššího správního soudu povaze územního plánu jako koncepčního nástroje.

Je právem odpůrce, jako územního samosprávného celku, regulovat své území prostřednictvím územně plánovací dokumentace. Součástí tohoto práva je volba lokalit, ve kterých má nová výstavba probíhat. Je zcela legitimním požadavkem obce, aby zastavění vymezených ploch probíhalo až v okamžiku, kdy na to bude území připravené, tj. bude napojeno na veřejnou infrastrukturu. V posuzovaném případě byla důvodem pro omezení výstavby do doby vybudování kanalizace ochrana veřejného zájmu, zejména příznivého životního prostředí a ochrana vod zajištěním bezpečné likvidace vod odpadních.

Požadavek připojení na veřejnou kanalizaci nepředstavuje omezení výstavby, které by záleželo na nepřipustném samosprávném a soukromoprávním rozhodnutí odpůrce, ačkoliv je to zejména on, kdo rozhoduje o zřízení kanalizace v dané ploše.

Nicméně trval-li by takový kvalifikovaný zásah do budoucna nepřiměřeně dlouho, není vyloučeno, aby se stěžovatel domáhal poskytnutí náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Mgr. Naděžda Studenovská*

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 12. 2025 č. j. 7 As 173/2024-53**

**ÚZEMNÍ PLÁN, PŘEZKOUMATELNOST
ODŮVODNĚNÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
A ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH**

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

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

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

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 12. 12. 2025 č. j. 7 As 173/2024-53 zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 17. 7. 2024 č. j. 54 A 23/2024-71, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy – Územní plán obce M. č. 3-5/2023, vydaného usnesením Zastupitelstva obce M. ze dne 30. 3. 2023 v části vymezení zastavitelnou plochu Z-P03.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu mimo jiné vyplývá: Navrhovatelka (vlastnice dotčených pozemků) se domáhala zrušení územního plánu v části vymezení zastavitelnou plochu Z-P03 s funkčním využitím „ZV – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)“. Namítala, že sporná plocha je vymezena v rozporu se zákonem. Toto vymezení totiž nerespektuje historické ani stávající urbanistické struktury, historické, občanské a kulturní hodnoty a krajinný ráz, a proto není v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále namítala nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách a nepřiměřený zásah do svých vlastnických práv.

Krajský soud napadenou část opatření obecné povahy zrušil pro nepřezkoumatelnost rozsudkem ze dne 17. 7. 2024, č. j. 54 A 23/2024-71. Ačkoliv většinu námitek shledal nedůvodnou, uvedl, že odůvodnění souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování je tvořeno výhradně parafrázemi textu zákona. Krajský soud dodal, že obecná část odůvodnění napadeného územního plánu k ostatním zastavitelným plochám (než těm pro bydlení) souhrnně uvádí pouze: „Výstavba v ostatních rozvojových plochách, které jsou navrženy pro jiné účely než bydlení, vyplenula z nutnosti zajistit výrobní základnu, občanskou a technickou vybavenost a mimoprodukční funkce krajiny. Závěrem lze konstatovat, že navržené zastavitelné plochy odpovídají potřebám obce a jejího rozvoje.“ Ani na jiném místě odůvodnění napadeného územního plánu krajský soud nenalezl přezkoumatelné odůvodnění vymezení nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost (veřejné prostranství), ať už v lokalitě Pouště, kam spadá dotčená plocha, či obecně na území odpůrkyně. I v tomto případě tedy platí, že obecná část odůvodnění napadeného územního plánu je sama o sobě nepřezkoumatelná pro nedostatky důvodů. Tento nedostatek nebyl podle názoru krajského soudu zhojen ani v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatelky. Krajský soud odpůrkyni také vytkl, že nijak nereagovala na tvrzené zásahy do vlastnické práva

navrhovatelky, které mají spočívat v obtěžování hlukem a zvýšení dopravní zátěže v důsledku změny využití sporné plochy, tj. vybudováním přírodního hřiště.

Proti rozsudku krajského soudu podala odpůrkyně – obec M. (dále „stěžovatelka“) kasační stížnost, jejíž důvody podřadila pod § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s.

Stěžovatelka nejprve upozornila na skutečnost, že navrhovatelka jak v návrhu na zrušení územního plánu, tak v procesu jeho přijímání uplatňovala velmi obecné námitky i připomínky, které vykazovaly vysokou míru „zmatečnosti“. Pro stěžovatelku tak bylo jak v rámci přijímání územního plánu, tak v rámci řízení před soudem, velice obtížné nalézt konkrétní právně relevantní námitky a návrhové body, na které by měla reagovat. I přes výše uvedené se stěžovatelka od počátku snažila v maximální možné míře reagovat na veškerá tvrzení a námitky navrhovatelky. V počátečních fázích přijímání územního plánu stěžovatelka dokonce v reakci na námitky navrhovatelky přistoupila k změně navrhované regulace způsobem, aby se dotýkala menšího území. Konkrétně k připomínce navrhovatelky ze dne 19. 2. 2020, uplatněné v rámci společného projednání, byla plocha Z-P03 zúžena z původně navrhovaného územního rozsahu jen na pozemky vlastněné stěžovatelkou. Následně stěžovatelka přistoupila i ke změně funkčního vymezení pozemků způsobem, aby přijatá regulace umožňovala nižší míru využití území. Konkrétně k námitce navrhovatelky ze dne 7. 7. 2021 přistoupila stěžovatelka ke změně funkčního vymezení plochy Z-P03, původně vymezené jako OS (občanské vybavení), a v rámci návrhu zveřejněného pro účely opakovaného veřejného projednání plochu Z-P03 vymezila jako plochu ZV – plochu veřejných prostranství (veřejná zeleň). Stěžovatelka dále uvedla, že krajský soud téměř všechny námitky pro zrušení územního plánu považoval za nepřipadné. Návrh i přesto shledal důvodným, a to pro údajně nedostatečné vypořádání dvou z námitek vznesených navrhovatelkou. Předně soud (nutno podotknout, že nad rámec toho, co navrhovatelka reálně namítala), uvedl, že stěžovatelka dostatečně neodůvodnila, proč považovala za nezbytné pro občanskou vybavenost – „odpočinková zóna s drobným sportovním využitím“ – vymezit novou zastavitelnou plochu, proč jsou dosavadní plochy sloužící téměř účelu na jejím území nedostačující nebo proč nebylo možné pro tento účel využít jiné plochy, což mělo dle názoru soudu bránit možnosti přezkumu územního plánu. Nad rámec uvedeného krajský soud doplnil, že ačkoliv navrhovatelka opakovaně uváděla, že využívání plochy Z-P03 nepřiměřeně zasáhne do jejího vlastnického práva, a že využití plochy – pro dětská hřiště, malá sportoviště s technickým zázemím, stánkový prodej a zastávky – povede ke zvýšení hluku a dopravního zatížení v lokalitě, a tím k podstatnému snížení pohody a kvality bydlení, stěžovatelka na argumentaci navrhovatelky o zvýšení dopravního zatížení neměla nijak reagovat.

Stěžovatelka se závěry krajského soudu nesoúhlasila. Předně namítala, že se soud svými závěry dopouští nepřipustného domýšlení námitek uplatněných navrhovatelkou a v návaznosti na to pak rovněž klade na stěžovatelku neúměrné nároky co do vypořádání námitek navrhovatelky a odůvodnění předmětné otázky. Stěžovatelka namítala, že krajský soud

cituje § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, dle kterého je součástí odůvodnění územního plánu kromě náležitostí vyplývajících ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“), zejména vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Navrhovatelka sama ovšem netvrdila porušení tohoto ustanovení, ani se nikdy nedovolávala toho, že by stěžovatelka neměla náležitě zdůvodnit, proč pro předmětný záměr občanského vybavení nevyužila jinou plochu nacházející se v zastavěném či zastavitelném území. Stěžovatelka v rámci vypořádání připomínky a námítky navrhovatelky uvedla důvody, pro které je nezbytné plochu pro záměr vymezit, byť to znamená vymezení nové zastavitelné plochy. K tomu stěžovatelka konkrétně uvedla: „Obec má v plánu tyto své pozemky využít pro rozvoj rekreačně sportovní vybavenosti v podobě otevřeného přírodního hřiště. Pozemky jsou pro záměr obce vhodné, navazují na zastavěné území, ale zároveň se nachází na okraji sídla, kde nebude docházet k nadměrnému narušení pohody bydlení. Namítající rozporuje vymezení zastavitelné plochy jako nesoulad se stavebním zákonem, kdy se vymezují zastavitelné plochy na úkor nezastavěného území. To však činí jakákoliv zastavitelná (změnová) plocha, jejíž posouzení (zejména vhodnost z hlediska zájmů chráněných zvláštními zákony) je v kompetenci dotčených orgánů, které k danému vymezení neuplatnily záporná stanoviska.“ Z dalších částí odůvodnění územního plánu pak bylo také patrné, proč stěžovatelka potřebuje takovou plochu vymezit. Zejména lze odkázat na část odůvodnění vztahující se právě k záborům, kde se k ploše Z-P03 uvádí: „Zastavitelná plocha pro plochu veřejného prostranství (veřejná zeleň) je vymezena v návaznosti na zastavěné území sídla Pouště na základě požadavku obce. Zastavitelná plocha je navržena za účelem rozvoje a nutnosti doplnění veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně pro zvýšení potenciálu odpočinku a krátkodobé rekreace a oddychu veřejnosti. Plocha zasahuje do pásma 50 m od okraje lesních pozemků, vzhledem ke skutečnosti, že se v ní neplánuje výstavba budov, ale pouze doplňkových objektů s omezeným rozsahem zastavěné plochy, není tato skutečnost limitujícím faktorem využití“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že stěžovatelka reagovala na připomínky navrhovatelky ze dne 19. 2. 2020 a námítky ze dne 7. 7. 2021 tak, jak byly formulovány, zcela dostatečně. Není pak možné po ní spravedlivě požadovat, aby dále domýšlela, zda navrhovatelka nemohla svými námítkami směřovat ještě na jiné, byť potenciálně právně relevantní, otázky. Jak již stěžovatelka uvedla, způsob vypořádání připomínek navrhovatelky ze dne 19. 2. 2020 a námítek ze dne 7. 7. 2021 není z hlediska tohoto řízení ani relevantní, jelikož byly uplatněny k jinému řešení než tomu, které bylo přijato. Stěžovatelka tak výše uvedené zmiňuje pouze pro úplnost. Stěžovatelka v návaznosti na předmětné připomínky a námítky navrhovatelky navrhovanou regulaci změnila a pro účely veřejného projednání tak bylo zveřejněno nové řešení, ke kterému navrhovatelka uplatnila námítky dne 13. 6. 2022. Pouze obsah těchto námítek tak může být pro rozhodnutí o podaném návrhu na zrušení územního plánu relevantní. Podání navrhovatelky se vůbec nevztahovala k ochraně nezastavěného území ve smyslu § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona. Pokud již navrhovatelka zmiňovala rozšiřování zastavitelných ploch (a to pouze v rámci připomínek a námítek podaných k jiné regulaci,

než jaká byla stěžovatelkou přijata), tak ve vztahu k ochraně volné krajiny, kterou vyzdvihovala spíše z estetických a kulturních hodnot, tedy ve smyslu tvrzeňého zásahu do krajinného rázu. Proto se i stěžovatelka v rámci vypořádání námítek navrhovatelky zaměřovala na otázku krajinného rázu. Nelze pak považovat za pochybení stěžovatelky, pokud ve vztahu k vymezení plochy Z-P03 blíže nevysvětlila, proč nebylo možné pro sledovaný cíl užít jiné zastavitelné plochy, když nic takového navrhovatelka nenamítala. Nadto ačkoliv stěžovatelka na tuto otázku (z pochopitelných důvodů, neboť ve skutečnosti nebyla v rámci námítek vznesena) neposkytla výslovnou odpověď, skutečnost, že žádné takové jiné využitelné zastavitelné plochy neexistují, je poměrně snadno odvoditelná z části odůvodnění, ve kterém stěžovatelka uvádí: „Obec hledala v dobré víře nejvhodnější pozemek pro veřejný zájem (tedy hřiště) neboť jakákoliv občanská vybavenost vzhledem k počtu a velikosti lokality Pouště již delší dobu chybí a také vzhledem k velkému zájmu místních obyvatel.“). Z tohoto vyjádření nepochybně lze dovodit, že stěžovatelka jiné vhodné pozemky hledala (a to jak v rámci všech ploch, tedy zastavitelných i nezastavitelných), žádné ovšem nenalezla, tudíž neexistují. Stěžovatelka byla názoru, že i kdyby přeci jen z podání navrhovatelky bylo možné dovodit námítku, jak ji předestřel krajský soud, s ohledem na kvalitu vymezení takové námítky by takovéto vypořádání bylo zcela dostatečné. Lze z něj totiž nepochybně seznat důvody, proč námítce nebylo vyhověno – tedy že se v dané části obce nenachází žádné vhodné zastavitelné plochy, které by stěžovatelka mohla pro svůj záměr využít, a nejsou ani žádné jiné vhodné plochy, které by bylo možné jako zastavitelné vymezit nově. Vymezení plochy Z-P03 bylo jediným možným řešením a stěžovatelka učinila vše pro to, aby případné dopady nové regulace na okolí co nejvíce minimalizovala. Zároveň jasné zdůvodnila, jaké legitimní cíle tímto sleduje, a proč je takové řešení nezbytné.

Ačkoliv byla tedy stěžovatelka názoru, že námítku ohledně absence zdůvodnění, proč nebylo pro záměr možné užít jiné zastavitelné plochy, ve skutečnosti navrhovatelka nevznesla a ze strany krajského soudu se tak jedná o nepřipustné rozšiřování a domýšlení námítek navrhovatelky, přesto nad rámec výše uvedeného upozornila na následující. Odůvodnění územního plánu ve skutečnosti § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona naplňuje, a to bezesporu v rozsahu odpovídajícímu situaci, neboť navrhovatelka toto posouzení specificky ve vztahu ploše Z-P03 namítala. Přestože otázku dostatečnosti odůvodnění absence jiných zastavitelných ploch ve skutečnosti navrhovatelka nevznesla, ta tak neměla být ani předmětem soudního přezkumu, byla stěžovatelka přesvědčena, že odůvodnění obsažené v územním plánu je s ohledem na všechny okolnosti případu dostatečné.

Druhým z důvodů, proč krajský soud přistoupil k zrušení části územního plánu, byl závěr, že stěžovatelka nereagovala na argumentaci navrhovatelky o zvýšení dopravního zatížení nijak. To za situace, kdy navrhovatelka opakovaně uváděla, že využívání plochy Z-P03 nepřiměřeně zasáhne do jejího vlastnického práva, a že využití plochy pro dětská hřiště, malá sportoviště s technickým zázemím, stánkový prodej a zastávky povede ke zvýšení hluku a dopravního zatížení v lokalitě a tím k podstatnému snížení pohody a kvality bydlení. Ani s tímto závěrem krajského soudu stěžovatelka

nesouhlasila. Stěžovatelka měla za to, že navrhovatelka tyto námítky právně relevantní formou nevznesla a že nadto se stěžovatelka tím, zda může dojít k zásahu do práv navrhovatelky, zabývala v míře obecnosti odpovídající obecnosti prohlášení navrhovatelky.

Stěžovatelka v reakci na námítky navrhovatelky změnila funkční vymezení ploch na způsob využití umožňující nižší intenzitu užívání, a tedy i spojené s nižším rizikem rušení okolních vlastníků. Jelikož byl přijat tento návrh regulace, jsou relevantní pouze námítky navrhovatelky vznesené k tomuto návrhu. Krajský soud obecnost námítek vztahujících se k zásahu do práv navrhovatelky sám uznal. S ohledem na rušení hlukem pak v návaznosti na to, že stěžovatelka v rámci odůvodnění územního plánu uvedla, že v reakci na stanovisko krajské hygienické stanice bude „v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navržené lokality v případě stacionárních zdrojů hluku na navržené bydlení,“ dokonce shledal tuto námítku za dostatečně vypořádanou. S ohledem na tuto formu rušení tak shledal vypořádání námítky navrhovatelky za dostatečné. Následně ovšem stěžovatelce vytkl, že nechala zcela bez odpovědi „zbývající námítku dopravního zatížení“, ačkoliv předmětná námítky fakticky sestávala pouze ze dvou slov: „Krom již uvedených důvodů by tak plánované využití vytvořilo nejen moji rodinu, ale i všechny domy v okolí, možnosti dlouhodobé zátěže hlukem, dopravními problémy, shromažďováním drogově závislých i případnou produkcí odpadů.“ V námítkách chybí jakékoliv vysvětlení toho, jaké dopravní problémy má navrhovatelka na mysli a jaký mohou mít dopad do jejích práv. Přístup soudu, který stěžovatelce vytyká s ohledem na celý nesrozumitelný text námítek nedostatek reakce na tato dvě slova, považovala stěžovatelka za neúměrně přísný. Při podrobnější analýze textu za účelem ověření, jak navrhovatelka tato dvě slova mohla myslet, sice lze určité vodítko nalézt v předchozím textu, kde navrhovatelka zmiňuje, opět v rámci souhrnu různých prohlášení a bez jakéhokoliv zdůvodnění konkrétního zásahu do svých práv, že má jít o hřiště „bez možnosti parkování patřičného počtu automobilů.“ Z pohledu stěžovatelky se ovšem jedná o zcela nesmyslné prohlášení. Stěžovatelka připomíná, že záměrem je umístění odpočinkové zóny s drobným sportovním využitím, přičemž navržená regulace ani jiné využití neumožňuje. Plocha má sloužit obyvatelům okolní zástavby a žádná doprava se nepředpokládá (lze naopak očekávat daleko menší dopravu než při aktuálním užívání obecních pozemků navrhovatelkou k parkování jejích klientů, na které si řada okolních obyvatel stěžovala). Zejména ovšem stěžovatelka opět považovala za zcela neúměrné, aby po ní soud žádal, aby obdobným způsobem domýšlela každou nesrozumitelnou a nijak nevysvětlenou námítku.

Stěžovatelka byla tak přesvědčena, že dostatečně reagovala i na námítky navrhovatelky, co do zásahu do vlastnických práv, a to zejména s ohledem na jejich naprostou obecnost. Závěry soudu považuje za nesprávné. Stěžovatelka byla přesvědčena, že krajský soud náležitě nevážil význam důvodů svědčících pro zrušení regulace v porovnání s významem základního práva územního samosprávného celku přijímat územně plánovací dokumentaci. Nepřípustně tak zasáhl do práva stěžovatelky na obecní samosprávu.

Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Kasační stížnost je důvodná.

Předně Nejvyšší správní soud zdůraznil, že nyní v řízení o kasační stížnosti nejde primárně o to, zda námítky navrhovatelky proti územnímu plánu byly důvodné či nikoliv. S ohledem na rozhodovací důvody krajského soudu (a jím přijaté závěry) je pro posouzení stávajícího sporu podstatné, jak navrhovatelka své námítky formulovala, a zejména jak koncipovala svůj návrh ke krajskému soudu, resp. jak na námítky v něm obsažené odpověděl krajský soud napadeným rozsudkem. Jelikož krajský soud zrušil ve vymezeném rozsahu a z jím uvedených důvodů napadené opatření obecné povahy (územní plán), je tedy spornou otázkou to, zda stěžovatelka přezkoumatelně vypořádala námítky navrhovatelky vznesené proti územnímu plánu s ohledem na jejich obsahovou kvalitu a zda je v rozsahu těchto námítek je územní plán dostatečně odůvodněn, resp. zda je dostatečně odůvodněn závěr krajského soudu o tom, že odůvodnění územního plánu dostatečně odůvodněno není. Z tohoto vymezení je zřejmé, že bude nutno se podrobně zabývat tím, jak navrhovatelka své námítky formulovala, jak na ně odpůrkyně (stěžovatelka) reagovala, co proti jejímu odůvodnění namítla navrhovatelka ve svém návrhu ke krajskému soudu a co ke všem těmto otázkám nakonec uvedl krajský soud sám. Krajský soud návrhu v plném rozsahu vyhověl. Ztotožnil se tedy s tím, že odpůrkyně (stěžovatelka) nepřezkoumatelně odůvodnila územní plán, resp. že přesvědčivě neodůvodnila to, proč nevyhověla vybraným námítkám navrhovatelky.

Nejvyšší správní soud považoval za vhodné nejprve zopakovat obecná východiska pro soudní přezkum územního plánu a námítek proti územnímu plánu. Z judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího správního soudu vyplývá apel na určitou zdrženlivost při přezkumu územního plánu obce. Schvalování územně plánovací dokumentace patří nejen do samostatné působnosti obce, ale zároveň představuje nedílnou součást ústavně garantovaného práva na samosprávu (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, a ze dne 14. 5. 2019, sp. zn. III. ÚS 3817/17, bod 57). Pořízení územního plánu je komplikovaný proces, jehož výsledkem je konsenzus mezi různými skupinovými i individuálními zájmy obyvatel přijatý v podmínkách konkrétní obce. Územně plánovací dokumentaci je třeba posuzovat v kontextu práva (kraje či obce) na samosprávu, které inherentně zahrnuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. Obecně platí, že vlastník pozemku nemá právo na to, aby bylo v novém územním plánu zachováno dosavadní funkční vymezení pozemku. Současně je však třeba vlastníky dotčených pozemků chránit před nesprávnými, iracionálními či svévolnými změnami územního plánu. Nejvyšší správní soud již v minulosti uvedl, že „z tohoto důvodu je celý proces pořízení územně plánovací dokumentace podroben právní reglementaci, a to zejména stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. V těchto mantinelech se popsání rozhodování odehrává, a úkolem soudu je tak pouze sledovat, zda se obec v rámci tohoto procesu pohybovala v jejích mezích“ (rozsudek NSS ze dne 29. 4. 2008, č. j. 4 Ao 2/2008-42, nebo

ze dne 18. 9. 2018, č. j. 6 As 211/2018-35, bod 30). Jinak řečeno, úkolem soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování (viz rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, nebo ze dne 18. 1. 2017, č. j. 6 As 237/2016-35, bod 13), nikoliv určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, zda je toto využití optimální, atd. (viz rozsudky NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88, ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, bod 44, ze dne 10. 6. 2021, č. j. 7 As 20/2021-72, bod 39). Obdobně platí i pro zdrženlivost soudního přezkumu, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání námitek vlastníka pozemku uplatněných proti územnímu plánu. Požadavky na takové vypořádání nesmí být přemrštěné, jinak by se totiž jednalo o přepjatý formalismus, který by ohrožoval funkčnost územního plánování a nepřípustně zasahoval do samotného práva na samosprávu (viz výše uváděný nálezk Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11).

Nejvyšší správní soud však také připomněl, že pokud vlastník dotčených pozemků proti územnímu plánu vznese námitky, je povinností pořizovatele územního plánu na tyto námitky adekvátně reagovat a zařazení pozemku do určité funkční plochy podrobně odůvodnit. Je totiž třeba rozlišovat mezi odůvodněním samotného územního plánu a odůvodněním rozhodnutí o námitkách. Zatímco odůvodnění územního plánu může být do určité míry obecné, neboť lze jen stěží požadovat, aby obecná část odůvodnění územního plánu už předem zdůvodňovala příslušné změny z pohledu každého dotčeného pozemku, na odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou kladeny odlišné nároky. V této souvislosti Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79: „Jakkoliv je odůvodnění rozhodnutí o námitkách součástí odůvodnění územního plánu, jedná se o jeho autonomní část a jsou na ně kladeny odlišné nároky, než na jiné části odůvodnění územního plánu. Tato skutečnost vyplývá z podstaty námitek, které jsou reakcí na navrženou podobu územního plánu, jejíž zdůvodnění jistě musí být logické a přesvědčivé (ohledně požadavků na obsah odůvodnění územního plánu srov. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a část II. Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).“ Nejvyšší správní soud se zabýval i požadavkem na rozsah, respektive podrobnost takového odůvodnění. To je přímo odvislé od procesní aktivity dotčených osob, resp. podrobnosti a kvality jejich námitek (viz rozsudek NSS ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019-42, bod 10 a násl.). Přitom platí, že čím obecněji jsou námitky formulovány, tím obecnější může být i odůvodnění jejich zamítnutí v územním plánu – viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 237/2016-33, bod 13. V tomto rozsudku Nejvyšší správní soud též uvedl, že „jestliže dotčená osoba vyslovila pouze nesouhlas se zásahem do vlastnického práva bez bližšího vysvětlení, pak odpůrce není povinen domýšlet za ni všechny možné myslitelné výtky vůči zvolenému řešení. Svě povinnosti dostojí i stručnou obhajobou závažnosti veřejného zájmu, jež navrhovaná funkční zařazení pozemku sleduje. Je jistě chybou, když odpůrce toto odůvodnění nevztáhne výslovně k podané připomínce, správní soud nicméně může důvody pro vypořádání připomínky nalézt v jiných částech územního plánu.“

V již citovaném rozsudku č. j. 5 As 94/2015-79 Nejvyšší správní soud dále uvedl, že na rozhodnutí o námitkách jsou při-

měřeně jeho povaze kladeny srovnatelné požadavky jako na odůvodnění individuálního správního aktu: „V případě, kdy někteří vlastníci dotčených nemovitostí podají proti navrženému řešení konkrétní námitky (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), byly tyto námitky v jejich konkrétní podobě také přezkoumatelným způsobem vypořádány, a to v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu, na něž v této souvislosti navrhovatel důvodně odkazoval (srov. též § 54 odst. 4 stavebního zákona). Lze souhlasit s krajským soudem, že dle judikatury Nejvyššího správního soudu vycházející též z § 174 odst. 1 správního řádu jsou na rozhodnutí o námitkách v tomto smyslu kladeny (přiměřeně jeho povaze) srovnatelné požadavky jako na odůvodnění individuálního správního aktu dle § 68 odst. 3 správního řádu.“ Z citované judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu tedy plyne, že mezi právem obce na samosprávu, respektive požadavkem na zachování funkčnosti územního plánování, a zájmy vlastníků pozemků dotčených územním plánem musí existovat určitá rovnováha. Ta se projevuje konkrétně požadavkem na srozumitelné a odůvodněné vypořádání námitek vznesených proti územnímu plánu. Míra a rozsah odůvodnění se bude vždy lišit případ od případu podle obsahu námitky a procesní aktivity toho, kdo proti územnímu plánu brojí. Třebaže platí, že v takovém případě jsou požadavky na odůvodnění územního plánu srovnatelné s požadavky stanovenými správním řádem na odůvodnění správního rozhodnutí, je třeba vždy zkoumat, zda nejsou v konkrétním případě takové požadavky přemrštěné a nevykazují znaky přepjatého formalismu.

Navrhovatelka proti územnímu plánu brojila v dřívějších fázích jeho pořizování též připomínkami, které obsahově odpovídaly později vzneseným námitkám. Nicméně předmětem sporu bylo nikoli vypořádání jejich dřívějších připomínek, nýbrž až vypořádání jejich námitek ze dne 13. 6. 2022 proti (konkrétnímu) návrhu územního plánu. Stěžovatelka námitkám navrhovatelky nevyhověla. K návrhu na opakované veřejné projednání územního plánu navrhovatelka uplatnila námitku tohoto znění: „Navrhovaná změna územního plánu svou částí Z-P03 nerespektuje historické i stávající urbanistické struktury, historické, občanské a kulturní hodnoty a krajinný ráz a návrh tak není v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle Stavebního zákona, zejména § 18, odst. 4 SZ. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; a dále § 19 SZ, čl. I b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Požadují zrušit plochu Z-P03 a ponechat ji nadále jako nezastavitelnou (ponechat součástí krajiny).“ Na tuto námitku reagovalo zastupitelstvo obce, takto: „Obsahově shodně připomínce bylo

částečně vyhověno při společném jednání tak, že plocha P-03 byla zmenšena pouze na pozemky obce M. Rozsah plochy byl po projednání upraven tak, že zahrnuje pouze pozemky p. č. 138/2 a 138/3 v k. ú. Pouště ve vlastnictví obce. Obec má v plánu tyto své pozemky využít pro rozvoj rekreačně sportovní vybavenosti v podobě otevřeného přírodního hřiště. Pozemky jsou pro záměr obce vhodné, navazují na zastavěné území, ale zároveň se nachází na okraji sídla, kde nebude docházet k nadměrnému narušení pohody bydlení. Namítající rozporuje vymezení zastavitelné plochy jako nesoulad se stavebním zákonem, kdy se vymezují zastavitelné plochy na úkor nezastavěného území. To však činí jakákoliv zastavitelná (změnová) plocha, jejíž posouzení (zejména vhodnost z hlediska zájmů chráněných zvláštními zákony) je v kompetenci dotčených orgánů, které k danému vymezení neuplatnily záporná stanoviska. Z hlediska urbanismu a návaznosti na současné zastavěné území a prostorovému uzavření zástavby je zcela logické a nejedná se o nepřiměřený zábor ZPF (orgán ochrany ZPF s tímto záměrem souhlasí a není tedy v rozporu s ochranou nezastavěného území). Vyhověním námítce by se návrh územního plánu nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona. Zastupitelstvo obce požaduje vyjmout plochu pro občanskou vybavenost – sportoviště a dotčené pozemky vymezit jako plochu ZV – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň).“ Stejnou námítku jako k opakovanému veřejnému projednání uplatnila odpůrkyně právě dne 13. 6. 2022 k upravenému návrhu územního plánu. Odpůrkyně další námítce navrhovatelky nevyhověla a uvedla: „Obsahově shodná námítka (shodný požadavek na vyjmutí plochy Z-P03) byla podána již při společném jednání a bylo jí částečně vyhověno tak, že plocha Z-P03 byla zmenšena pouze na pozemky obce Mokrovraty. Rozsah plochy byl po projednání upraven tak, že zahrnuje pouze pozemky p. č. 138/2 a 138/3 v k. ú. Pouště ve vlastnictví obce. Námítce bylo částečně vyhověno při veřejném projednání v tom smyslu, že plocha oproti původnímu návrhu byla vyjmuta a dotčené pozemky byly vymezeny jako plocha ZV – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň). Podatelka však dále žádá o zrušení celé plochy Z-P03 a ponechat ji nadále jako nezastavitelnou (součástí krajiny). Od začátku návrhu nového ÚP M. má obec v plánu tyto své pozemky využít pro rozvoj rekreačně sportovní vybavenosti v podobě otevřeného přírodního hřiště i vzhledem k velkému zájmu místních obyvatel. Pozemky jsou pro záměr obce vhodné, navazují na zastavěné území, ale zároveň se nachází na okraji sídla, kde nebude docházet k nadměrnému narušení pohody bydlení. Obec se po celou dobu snažila podaným námítkám v průběhu pořizování nového ÚP Mokrovraty vyhovět. Rekreační oblast Pouště nemá ve svém obvodu žádnou občanskou vybavenost, kterou by mohla obec využívat. Předmětné pozemky jsou částečně obklopeny zastavěným územím a plynule na toto území navazují. Toto území je tak vhodné pro využití účelu obce v podobě otevřeného přírodního hřiště. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili změnu způsobu využití také s ohledem na cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona, které jsou podrobněji zohledněny i v Politice územního rozvoje České republiky, v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a v zadání územního plánu, ze kterých vychází navržená koncepce rozvoje území. Navrhované řešené území vychází již ze zadání územního plánu, konkrétně ze zásad územního rozvoje, kde katastrální území Pouště je

vymezeno jako ‚krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních‘ pro níž jsou stanoveny následující zásady plánování: zachování přírodních a kulturních hodnot a neohrožovat důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot. Dále pak z územně analytických podkladů (ÚAP) vyplývá vzhledem k urbanistické koncepci prověření lokalizace a případné doplnění a zpřesnění hodnot v území a stanovení koncepce těchto hodnotných objektů a ploch. Při prověřování tohoto území však nevyplývalo zpřesnění či případné doplnění hodnotných objektů či ploch v katastrálním území Pouště. Obec hledala v dobré víře nejvhodnější pozemek pro veřejný zájem (tedy hřiště) neboť jakákoliv občanská vybavenost vzhledem k počtu a velikosti lokality Pouště již delší dobu chybí a také vzhledem k velkému zájmu místních obyvatel. Při prověřování bylo zjištěno, že pozemek se nenachází na pohledově exponovaném místě, neprotínají jí žádné významné osy v území a nejsou v blízkosti žádné významné vyhlídkové body. Dále byl předmětný pozemek pořizovatelem a určeným zastupitelem posuzován z hlediska námítky podatelky v tom smyslu, že plocha pozemku je přirozeným přechodem do volné krajiny. Obecně lze konstatovat, že volnou krajinou by se mohlo chápat území mimo vymezené zastavěné a zastavitelné území dle platného územního plánu obce. Ovšem, při detailnějším pohledu na věc, detailnější charakteristice, se jedná o území, jež je minimálně narušeno civilizačními vlivy, s převládajícími prvky přírodními, kde převažuje přírodě blízké hospodaření. Jde o území s vyšší biodiverzitou druhů a často s potenciálem vývoje a rozmachu biotopů a celého ekosystému. Ve volné krajině není limitujícím prvkem prostupnost krajiny pro všechny zde se vyskytující živočichy. Toto území přispívá k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitosti forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji. Pokud tedy vztáhneme shora uvedený popis volné krajiny na níže řešené území v kat. území Pouště, tak lze konstatovat, že popsanou charakteristiku nespĺňuje. Jedná se o území sousedící a navazující z více světových stran na zastavěné území obce. V těsné blízkosti se nachází obytné budovy, komunikace a přečerpávací stanice. Pořizovatel s určeným zastupitelem tak nemohou konstatovat než to, že předmětný pozemek byl znovu prověřen a námítce, vzhledem ke všem shora uvedeným faktům, se nevyhovuje.“

Odpůrkyně dostatečně a přezkoumatelně vypořádala podstatu navrhovatelčiných námítek. Krajský soud v bodě 74 svého rozsudku uvedl, že nenalezl přezkoumatelné vymezení nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost [v souvislosti s § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona]. S tímto názorem však nemůže Nejvyšší správní soud souhlasit. Z vypořádání námítek navrhovatelky je zřejmé, proč se odpůrkyně rozhodla využít dané pozemky k vybudování přírodního hřiště. Zároveň nejde pouze o citace zákona, jak uvádí krajský soud. Z vypořádání námítek je také zřejmé, že odpůrkyně hledala nejvhodnější pozemek v lokalitě Pouště, přičemž sama navrhovatelka v rámci svých námítek (ze dne 13. 6. 2022) přímo nerozporovala záměr odpůrkyně z pohledu vymezení nových zastavitelných ploch z pohledu § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona (její námítky směřovaly jen proti způsobu vymezení plochy Z-P03). Tato námítka se v jisté podobě objevila až v replice k vyjádření k návrhu na zrušení opatření obecné povahy a navrhovatelka ve své

podstatě pouze požadovala zachování stávajícího stavu. Odpůrkyně však odůvodnila, proč má za to, že je zapotřebí rozšíření občanské vybavenosti v dané lokalitě v podobě plochy Z-P03, tedy proto, že zde žádná doposud nebyla. Nadto Nejvyšší správní soud připomněl, že sporné pozemky byly ve finální verzi územního plánu zařazeny jako veřejná zeleň a výstavba je zde omezena. Pokud jde o stavby budov, vyplývá ze str. 111 odůvodnění územního plánu, že se „neplánuje výstavba budov, ale pouze doplňkových objektů s omezeným rozsahem zastavěné plochy“. Dle textové části výroku daného opatření obecné povahy (s. 44) pak po plochy „ZV – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)“, kam spadá i plocha Z-P03, platí, že nepřipustné využití představují „stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení či rekreace a nejsou slučitelné s obytným územím“, přičemž „stavby budov jsou přípustné jen do max. výměry celkové zastavěné plochy 40 m²“. Jak bylo již uvedeno, podrobnost odůvodnění námitek je přímo odvislá od procesní aktivity dotčených osob, respektive podrobnosti a kvality jejich námitek. Z uvedeného vypořádání námitek navrhovatelky je tedy seznatelné, jaké důvody odpůrkyni (stěžovatelku) vedly k přijetí územního plánu v podobě, jaká se týká plochy Z-P03. Nejvyšší správní soud musí přisvědčit námítce stěžovatelky, že požadavky na detailnější odůvodnění by byly nepřiměřené. Ostatně uplatněné námítky navrhovatelky nebyly nijak konkrétní. Odůvodnění vymezení nově zastavitelné plochy shledal Nejvyšší správní soud zcela dostačujícím. Stěžovatelka uvedla, že v dané lokalitě podobná plocha chybí. Opakovaně v textové části odůvodnění uvádí, že s ohledem na vývoj přijímání územního plánu zařadila do plochy Z-P03 pouze pozemky p. č. 138/2 a 138/3 v k. ú. Pouště, tedy jen takové, které sama vlastní. K odůvodnění jiných zastavěných ploch na území odpůrkyně pak Nejvyšší správní soud dodává, že zde skutečně krajský soud překračuje návrhové body. Navrhovatelka nezpochybňovala vymezení jiných zastavitelných ploch, resp. se této otázce nijak komplexněji nevěnovala, její námítky se týkaly toliko plochy Z-P03. Ve vztahu k ní se jí dostalo ze strany stěžovatelky dostatečné odpovědi.

Nejvyšší správní soud dodal, že ani absence vyjádření odpůrkyně k námítce „zvýšení dopravního zatížení v dané lokalitě“ nezpůsobuje nepřezkoumatelnost napadeného opatření obecné povahy. Byť by bylo ze strany stěžovatelky vhodné alespoň uvést, proč se danou námítkou vůbec nezabývala, z odůvodnění uplatněných námitek navrhovatelky implicitně plyne, že byly vzneseny natolik obecně a neurčitě, že stěžovatelka reaguje na jejich podstatu. Přitom i v případě přezkumu správních rozhodnutí „povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každou námítku; správní orgán na určitá tvrzení může reagovat i tak, že v odůvodnění svého rozhodnutí prezentuje od názoru žalobce odlišný názor, který přesvědčivě zdůvodní, čímž se s námítkami účastníka řízení (minimálně implicitně) vypořádá. Absence odpovědi na ten či onen argument žalobce v odůvodnění napadeného rozhodnutí proto bez dalšího nezpůsobuje nezákonnost rozhodnutí či dokonce jeho nepřezkoumatelnost; [...]. Podstatné je, aby se správní orgán vypořádal se všemi základními námítkami účastníka řízení (srov. např. rozsudek NSS ze dne 28. 5. 2009, č. j. 9 Afs 70/2008-13); zpravidla tedy postačuje, jsou-li vypořádány alespoň základní námítky účastníka řízení, při-

padně je za podmínek tomu přiměřeného kontextu akceptovatelná i odpověď implicitní (srov. např. usnesení ÚS ze dne 18. 11. 2011, sp. zn. II. ÚS 2774/09, ze dne 11. 3. 2010, sp. zn. II. ÚS 609/10, či ze dne 7. 5. 2009, sp. zn. II. ÚS 515/09, nebo rozsudek NSS ze dne 21. 12. 2011, č. j. 4 Ads 58/2011-72). Není proto nepřezkoumatelným rozhodnutím, v jehož odůvodnění správní orgán prezentuje od názoru žalobce odlišný názor, který přesvědčivě zdůvodní, a toto zdůvodnění poskytuje dostatečnou oporu výroku rozhodnutí. Podle Ústavního soudu není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže správní orgány nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivé vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná (srov. nálezy ÚS ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, bod 68; též rozsudky NSS ze dne 29. 3. 2013, č. j. 8 Afs 41/2012-50, bod 21, ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Afs 44/2013-30, bod 41, popř. ze dne 3. 7. 2013, č. j. 1 As 17/2013-50, bod 17)“; viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 8. 2020, č. j. 2 As 276/2019-41, bod 17. V posuzované věci to znamená, že se stěžovatelka s podstatou argumentace navrhovatelky vypořádala. Učinila tak také v kontextu toho, jakým způsobem byly námítky formulovány (v některých případech značně obecně či rozbíhavě). Zároveň je třeba vzít v potaz specifika přezkumu územních plánů, včetně nutnosti vážení významu práva na územní samosprávu a požadavků na podrobnost odůvodnění územních plánů. V dané věci ze samotného odůvodnění vymezení plochy Z-P03 plyne, že jde pouze o možnou výstavbu přírodního hřiště, a proto z povahy věci nelze předpokládat zvýšenou dopravní zátěž; s výstavbou parkoviště daný územní plán na sporné ploše nepočítá.

V celkovém kontextu věci navíc Nejvyšší správní soud nepovažuje závěr krajského soudu o nepřezkoumatelnosti napadeného opatření obecné povahy za zcela konzistentní. Krajský soud na jednu stranu s ohledem na dílčí námítkovou formulaci (o dopravním zatížení) a na námítku, která nebyla v dané podobě v procesu přijímání územního plánu ani vznesena (obecná otázka zastavitelných ploch v obci), dovořil nepřezkoumatelnost územního plánu; na druhou stranu však územní plán považoval za přezkoumatelný v úzce souvisejících (či prolínajících se) otázkách regulace dotčené plochy ve smyslu § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona (udržitelný rozvoj území a ochrana jeho hodnot), či dokonce přímo v problematice „záboru zemědělské půdy v zastavěné ploše“ při zohlednění vymezených možností staveb v ploše Z-P03. Krajský soud zde navíc zmiňuje, že námítky navrhovatelky nebyly dostatečně konkrétní a specifikované.

Nejvyšší správní soud tedy shledal kasační stížnost důvodnou, protože jí podle § 110 odst. 1 s. ř. s. vyhověl, rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V dalším řízení bude krajský soud vázán právním názorem Nejvyššího správního soudu. Krajský soud podle konkrétních výtek buď shledá nezákonnost napadeného opatření obecné povahy, nebo návrh navrhovatelky zamítne.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo*