POŘIZOVATELSKÁ PRAXE
STAVEBNĚ SPRÁVNÍ PRAXE

4|2025

PŘÍLOHA INFORMACÍ PRO ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2025

Vyhláška č. 216/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.
Účinnost od 1. 8. 2025.

Zákon č. 223/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (**energetický zákon**), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
Účinnost od: 1. 8. 2025.

Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).
Účinnost od 1. 8. 2025.

Nařízení vlády č. 261/2025 Sb. o stanovení lázeňského místa Hodonín a statutu lázeňského místa Hodonín.
Účinnost od 13. 8. 2025.

Nařízení vlády č. 262/2025 Sb. o stanovení lázeňského místa Karviná a statutu lázeňského místa Karviná.
Účinnost od 13. 8. 2025.

Vyhláška č. 281/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 130/2024 Sb., **o stanovení obecních stavebních úřadů,** ve znění vyhlášky č. 421/2024 Sb.
Účinnost od 1. 1. 2026.

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

BECK-ONLINE

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2025, č. j. 7 As 347/2024-41. **Jak úspěšně umístit maringotku jako obytný přívěs do chránění krajinné oblasti**
NSS současně v komentovaném rozhodnutí nepopřel, že obytný přívěs (maringotka) může být zároveň jak obytným přívěsem, na který se vztahuje zákaz dle § 26 odst. 1 písm. c) OchPřKr, tak i stavbou ve smyslu stavebního zákona (srov. rozsudek NSS z 27. 7. 2022, č. j. 2 As 168/2021-29). Ze znění stavebního zákona vyplývalo, že zákonným znakem stavby není ani trvalost, ani nepřemístitelnost. Za stavbu se považuje výrobek plnící takovou funkci, jakou obvykle plní stavby. Takovým výrobkem může být i silniční vozidlo, přičemž není podstatné, zda zachová svůj charakter silničního vozidla a zůstane přemístitelné, či nikoliv.
[Publikováno též v: Právní rozhledy č. 12/2025, s. 413]

MÁCHA, Aleš. **Přechodná období nového stavebního zákona**
[Publikováno v: Právní rozhledy č. 12/2025, s. 398]

E.PRAVO.CZ

FALTUS, Vojtěch – ŽŮRKOVÁ, Tereza. **Nařízení odstranění černé stavby aneb Když výjimka potvrzuje pravidlo**
Přestože právní úprava týkající se nařizování odstranění černých staveb zůstává přísná, soudní praxe ukazuje, že doslovné použití zákona není na místě tehdy, pokud by vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Takové výjimky ale nejsou příliš časté.
[20. 6. 2025]

MALÍŠEK, Petr. **Veřejně přístupná účelová komunikace a její znaky**
Veřejně přístupné účelové komunikace jsou kategorií zcela specifickou, a to tím, že u nich postačí naplnění zákonných a judikaturou dovozených znaků, aby se z „pouhé cesty" stala pozemní komunikace, kterou je oprávněna široká veřejnost bezplatně a bez omezení užívat ke své dopravě. U veřejně přístupné účelové komunikace tedy není třeba žádného správního aktu silničního správního úřadu na rozdíl od ostatních kategorií pozemních komunikací (místních komunikací, silnic a dálnic).
[10. 7. 2025]

SOBOLOVÁ, Beáta. **Dálnice D49: Když (ne)zákonné stavební řízení zastaví skoro hotovou dálnici. Dálnice, která (ne)jede**
Autorka rozebírá rozsudek Nejvyššího správního soudu, kterým se zprovoznění téměř hotové dálnice D49 do Fryštáku opět zastavuje. Důvodem je nezákonné navazující stavební řízení následující po vydání EIA. DESÚ v návaznosti na rozsudek NSS stavební povolení zrušil a nařídil nové posouzení EIA.
[31. 7. 2025]

PRÁVNÍ PROSTOR

KROPÁČEK, Pavel – SVOBODA, Pavel. **Plánovací smlouva mezi obcí a developerem**

Autoři v článku reflektují právní úpravu smluv uzavíraných mezi územními samosprávnými celky a stavebníky podle nového stavebního zákona.

[23. 6. 2025]

VÍK, Matěj. **Když chyba ve stavebním řízení neznamená konec: o možnostech nápravy během řízení**

Článek se zaměřuje na střet mezi efektivitou řízení a právem účastníků uplatnit své námitky, a to nejen ve světle tzv. zřejmých nesprávností, ale i v kontextu nové koncentrace řízení podle aktuálního stavebního zákona.

[13. 6. 2025]

SPRÁVNÍ PRÁVO

Číslo 3–4/2025

Brož, Jan. **Soudní přezkum územního plánu perspektivou nového stavebního zákona**

Příspěvek se věnuje problematice soudního přezkumu územního plánu jako nejfrekventovanějšího druhu územně plánovací dokumentace perspektivou nového stavebního zákona, prostřednictvím které obec projevuje své ústavně garantované právo na místní samosprávu. Autor se zabývá jednotlivými změnami, které v souvislosti s novým stavebním zákonem přináší nejen nový stavební zákon ve své části jedenácté, ale též doprovodný změnový zákon ve své části třicáté páté.

CHAROUZOVÁ, Aneta. **Hmotněprávní a procesní aspekty kategorizace staveb v novém stavebním zákoně**

Článek se podrobně věnuje rozboru hmotněprávních a procesních aspektů kategorizace staveb, zejm. požadavkům na zpracování dokumentace a jednotlivým procesním odchylkám projednání stavby jednotlivých kategorií před stavebním úřadem.

CHLÍBEK, Pavel. **Jednotné environmentální stanovisko – právní úprava, metodická východiska a reflexe aplikační praxe**

Autor v článku představuje nejen platnou legislativu, přičemž nezřídka poukazuje na její chyby a možnosti jejich řešení, ale reflektuje rovněž zkušenosti správních orgánů a žadatelů z prvních měsíců aplikační praxe. Článek v důsledku toho představuje proces vydání jednotného environmentálního stanoviska jako celek a dále se podrobněji zaměřuje na vybrané fáze tohoto procesu.

MALÁ, Zuzana – ČERNÝ, Pavel. **Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v novém stavebním zákoně**

Autoři se podrobněji věnují zejména hodnocení kumulativních a synergických vlivů a variant návrhů územně plánovací dokumentace.

PETRMICHL, Václav. **K působnosti Dopravního a energetického stavebního úřadu ve věcech souvisejících staveb**

Článek se zabývá institutem související staveb ve vazbě na působnost Dopravního a energetického stavebního úřadu. Příspěvek se věnuje jednotlivým aspektům problematiky souvisejících staveb a s tím spojeným procesním důsledkům pro povolovací proces dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

SIKORA, Jindřich. **Legalizace nepovolených staveb**

Článek se podrobně zabývá legalizačními postupy nepovolených staveb a snaží se přiblížit problematické či nejasné aspekty nové právní úpravy a zároveň nastínit možná řešení. Pozornost je především věnována problematickému vymezení účastenství těchto řízení.

STAŠA, Josef. **Nad některými slabinami stavebního zákona**

Autor na řadě příkladů ukazuje, že zákon má mnoho terminologických, systematických i věcných slabin a poukazuje na potřebu přípravy nového stavebního zákona, popřípadě rozdělení materie do dvou zákonů. Mělo by se tak stát po poctivé odborné diskusi a beze spěchu.

VEDRAL, Josef. **K úpravě kontroly v novém stavebním zákoně**

Článek je věnován právní úpravě kontroly v novém stavebním zákoně.

ZÍDEK, Martin. **Závazné stanovisko a nový stavební zákon**

Autor se věnuje odlišnostem konstrukce závazného stanoviska v novém stavebním zákoně oproti předchozí právní úpravě.

STAVEBNÍ PRÁVO BULLETIN

Číslo 2/2025

BÍNOVÁ, Michaela. **Dočasné, ale s trvalým dopadem: reflexe stavební uzávěry**

Analýza právního rámce, judikatury i praktických dopadů uzávěr na výkon vlastnického práva. Vedle kritických aspektů je představen i vyvážený pohled správních soudů, které pod určitými podmínkami uznávají stavební uzávěru jako legitimní nástroj ochrany veřejného zájmu.

PAVELKOVÁ, Martina. **Přístupy na pozemky a ke stavbám**

Srovnání stávající a předchozí právní úpravy obecných požadavků na výstavbu v oblasti přístupu na pozemky a ke stavbám. Pozornost je rovněž věnována procesu povolování připojení podle zákona o pozemních komunikacích.

ZÍDEK, Martin. **Konkurence fiktivního a závazného stanoviska a nezákonně vydaného závazného stanoviska v odvolacím řízení**

Diskusní příspěvek navahuje řešení v situaci, kdy v odvolacím řízení nadřízený dotčený orgán zjistí při postupu podle § 149 odst. 7 správního řádu, že vedle fyzicky vadného závazného stanoviska je zde i fiktivní závazné stanovisko.

JELÍNKOVÁ, Jitka. **Stavební kontrola a kontrolní řád – některé otazníky**

Rozbor některých právních otázek, které vyvolává subsidiární použití kontrolního řádu při stavební kontrole. Stavební zákon cílí na efektivnější úpravu vstupu na pozemek a do stavby a na zrychlené postupy při stavební kontrole a v navazujících správních řízeních, zejména pokud jde o odstranění zjištěných nedostatků, a to při zachování náležité ochrany práv dotčených osob.

SKOPEC, Vladimír. **Opakované veřejné projednání upraveného odůvodnění návrhu územně plánovací dokumentace**
Cílem příspěvku je otevřít diskusi na téma, zda je nutné opakované veřejné projednání upraveného návrhu změn ÚPD v části odůvodnění, pokud bylo toto odůvodnění na základě veřejného projednání dokumentace doplněno či změněno.

VONDRÁŠEK, Václav. **Zamyšlení nad podporou bydlení**
Diskusní příspěvek je zamyšlením nad problematikou podpory a urychlení nové výstavby v České republice se zaměřením na povolovací procesy.

NEUBAUEROVÁ, Stanislava a kol. **Kulatý stůl ombudsmana 2025 řešil výkladové problémy „nového" stavebního zákona**
Hlavními tématy kulatého stolu byly otázky povolování staveb s vlivem na ochranu přírody a krajiny, ochranu vod či požární bezpečnost. Těžiště činnosti krajských úřadů spočívá v rozhodování o odvoláních, proto byla část odpolední diskuse věnována novinkám odvolacího řízení.

MONOGRAFIE

CHMIELOVÁ DALAJKOVÁ, Iveta. **Zákon o úřednících územních samosprávných celků. Praktický komentář**
Praktický komentář k zákonu o úřednících územních samosprávných celků přináší detailní analýzu novelizovaných právních předpisů, které reagují na aktuální potřeby úřadů a úředníků. Systém vzdělávání úředníků byl důkladně přepracován, aby zrychlil proces akreditace institucí a programů, zatímco pravidla pro vznik pracovního poměru úředníka byla zpřesněna. Klíčovou změnou je také zjednodušení výběrových řízení, které má minimalizovat administrativní zátěž.
[Wolters Kluwer: 2025, 264 s. ISBN 978-80-286-0226-0]

KOVÁŘOVÁ, Andrea. **Zákon o krajích. Praktický komentář**
Autorka přináší praktické příklady a vzory, které reflektují nejen právní požadavky, ale i aktuální trendy v oblasti samostatného hospodaření a rozhodování krajů. Právní stav komentáře je k 1. 7. 2025.
[Wolters Kluwer: 2025, 364 s. ISBN 978-80-286-0287-1]

Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

KVALIFIKAČNÍ POŽADAVKY PODLE § 30a ZÁKONA č. 283/2021 Sb. (aktualizace)

Metodické doporučení MMR ke kvalifikačním požadavkům podle § 30a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tj. pro úředníky krajských stavebních úřadů a obecních stavebních úřadů (aktualizováno).

[MMR 2. 7. 2025, dostupné z: Kvalifikacni-pozadavky_podle-§-30a_NSZ_aktualizace-02072025.pdf.aspx]

MOBILNÍ DOMY (aktualizace)

Metodické doporučení MMR se zabývá problematikou mobilních domů, jejich specifikací a procesem jejich povolování a kolaudování. V textu jsou obsažena i upozornění na změnu právní úpravy s účinností od 1. 8. 2025 (novela stavebního zákona – zákon č. 87/2025 Sb.).

[MMR 2. 7.2025. Dostupné z: Mobilni-domy_aktualizace_01072025.pdf.aspx]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

POMŮCKA K UPLATŇOVÁNÍ CELOSTÁTNÍCH PRIORIT PÚR ČR (VE ZNĚNÍ ZÁVAZNÉM OD 1. BŘEZNA 2025)

Pomůcka k uplatňování celostátních priorit PÚR ČR (ve znění závazném od 1. března 2025) je ke stažení na stránkách MMR a Ústavu územního rozvoje.

[MMR, 8. 4. 2025, dostupné z: AZPUR-1_2_3_4_5_6_7_9-pomucka-k-uplatnovani-priorit_2025-06_final.pdf.aspx]

JEDNOTNÝ STANDARD VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

Povinnost zpracovávat územní opatření v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. Podrobnosti jednotného standardu vymezení zastavěného území urču-

je vyhláška č. 157/2024 Sb. v § 35 a přílohách č. 19 až 21, kde definuje standardizované jevy zastavěné území a nezastavitelný pozemek, jejich datovou strukturu a grafické zobrazení, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů.

Pro podporu pořizovatelů jsou na webové stránce MMR zveřejněny vzorové struktury a styly pro ArcGIS Pro a pro QGIS a vzorové struktury ESRI Shapefile a vzorový metadatový soubor včetně jeho popisu.

Uživatelská příručka k validačním nástrojům jednotného standardu je zveřejněna přímo v rámci prostředí Národního geoportálu územního plánování – uživatelská příručka.

Pokud po nastudování vyhlášky, metodického pokynu a publikovaných metodických materiálů nebudou některé otázky objasněny, mohou pořizovatelé zaslat dotaz na e-mail KonzultacniStredisko@uur.cz.

Aktualizace 1. 8. 2025: Byl zveřejněn Python skript pro hromadný export standardizovaných vrstev z GeoPackage databáze do příslušných vrstev ve formátu ESRI Shapefile z prostředí QGIS, a to společně s návodem k užívání.

[MMR 1. 8. 2025, dostupné z: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Jednotný standard vymezení zastavěného území]

JEDNOTNÝ STANDARD ÚZEMNÍCH OPATŘENÍ

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

Povinnost zpracovávat územní opatření v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. Podrobnosti jednotného standardu územních opatření určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. v § 36 a přílohách č. 22 až 24, kde definuje standardizovaný jev vymezení území stavební uzávěry a standardizovaný jev vymezení území asanace, jejich datovou strukturu a grafické zobrazení, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů.

Pro podporu projektantů jsou na této stránce zveřejněny vzorové struktury a styly pro ArcGIS Pro a pro QGIS a vzorové struktury ESRI Shapefile a vzorový metadatový soubor včetně jeho popisu.
Uživatelská příručka k validačním nástrojům jednotného standardu je zveřejněna přímo v rámci prostředí Národního geoportálu územního plánování – uživatelská příručkad.

Pokud po nastudování vyhlášky a publikovaných metodických materiálů nebudou některé otázky objasněny, mohou projektanti a pořizovatelé zaslat dotaz na e-mail KonzultacniStredisko@uur.cz.

Aktualizace 1. 8. 2025: Byl zveřejněn Python skript pro hromadný export standardizovaných vrstev z GeoPackage databáze do příslušných vrstev ve formátu ESRI Shapefile z prostředí QGIS, a to společně s návodem k užívání.

[MMR 1. 8. 2025, dostupné z: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Jednotný standard územních opatření]

STROJOVĚ ČITELNÝ FORMÁT ÚZEMNÍ STUDIE

Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje požadavky na strojově čitelný formát územní studie.

Povinnost zpracovávat územní studie ve strojově čitelném formátu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb., podrobnosti pak určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. v § 37 a příloha č. 25, kde definuje datovou strukturu, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat.

Pro podporu projektantů jsou na této stránce zveřejněny vzorové struktury pro ArcGIS Pro a pro QGIS, vzorové struktury ESRI Shapefile a vzorový metadatový soubor včetně jeho popisu.

Uživatelská příručka k validačním nástrojům jednotného standardu je zveřejněna přímo v rámci prostředí Národního geoportálu územního plánování – uživatelská příručka.

Pokud po nastudování vyhlášky a publikovaných metodických materiálů nebudou některé otázky objasněny, mohou projektanti a pořizovatelé zaslat dotaz na e-mail KonzultacniStredisko@uur.cz.

Aktualizace 20. 5. 2025: Byly aktualizovány vzorové struktury pro ArcGIS Pro a vzorový metadatový soubor včetně jeho popisu (opraveny drobné chyby).
Aktualizace 1. 8. 2025: Byl zveřejněn Python skript pro hromadný export vrstev z GeoPackage databáze do příslušných vrstev ve formátu ESRI Shapefile z prostředí QGIS, a to společně s návodem k užívání.

[MMR 1. 8. 2025, dostupné z: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Strojově čitelný formát územní studie]

JEDNOTNÝ STANDAR REGULAČNÍHO PLÁNU

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

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. Podrobnosti jednotného standardu regulačního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. v § 34 a přílohách č. 15 až 17, kde definuje standardizovaný jev regulačního plánu, jeho datovou strukturu a grafické zobrazení, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat.

Pro podporu projektantů jsou na této stránce zveřejněny vzorové struktury a styly pro ArcGIS Pro a pro QGIS, vzorové struktury ESRI Shapefile a vzorový metadatový soubor včetně jeho popisu.

Uživatelská příručka k validačním nástrojům jednotného standardu je zveřejněna přímo v rámci prostředí Národního geoportálu územního plánování – uživatelská příručka.

Pokud po nastudování vyhlášky a publikovaných metodických materiálů nebudou některé otázky objasněny, mohou projektanti a pořizovatelé zaslat dotaz na e-mail KonzultacniStredisko@uur.cz.

Aktualizace 1. 8. 2025: Byl zveřejněn Python skript pro hromadný export standardizovaných, případně i nestandardizovaných, vrstev z GeoPackage databáze do příslušných vrstev ve formátu ESRI Shapefile z prostředí QGIS, a to společně s návodem k užívání.

[MMR 1. 8. 2025, dostupné z: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Jednotný standard regulačního plánu]

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2025, č. j. 8 As 178/2024-58

ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA

§ 18, § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

„Stavba pro individuální rekreaci", „rekreační chata" a „zahrádkářská chata", které nejsou v samotném územním plánu ani v právní úpravě územního plánování a stavebního řádu definovány, jsou neurčitými právními pojmy. Tyto pojmy, ani jejich užití v územním plánu, neskýtají prostor pro správní uvážení, neboť nedávají správním orgánům možnost zvolit po zvážení daných okolností jedno z vícera řešení předvídaných právní normou (resp. územním plánem), tj. není zde dána typická formulace „správní orgán může".

V důsledku uvedené neexistence prostoru pro správní uvážení při výkladu nyní sporných neurčitých právních pojmů se nelze dovolávat apriorní povinnosti správních (dotčených) orgánů vykládat pojmy výhradně ve prospěch adresátů veřejné správy. Při aplikaci neurčitých právních pojmů je tak třeba v každém případě vyložit jejich význam. Až v situaci, kdy by přicházelo v úvahu více možných a srovnatelných výkladů daných pojmů, by bylo na místě zvažovat volbu výkladu ve prospěch jednotlivce.

V projednávaném případě dotčené orgány vyšly ve svých závazných stanoviscích při výkladu pojmu „zahrádkářská chata" z účelu, kterému má sloužit. Tím je zahrádkářská činnost, tedy činnost související s obhospodařováním zahrádek a pěstitelskou činností. Chata tohoto druhu slouží k uskladnění zahradního náčiní, úrody a vykonávání dalších aktivit spojených se zahradničením. Jedná se o skromnější chatu, která nenabízí takový komfort jako právě „rekreační chaty". Nejvyšší správní soud považuje obecný výklad neurčitého právního pojmu „zahrádkářská chata", provedený dotčenými orgány, resp. správními orgány a potvrzený krajským soudem, za správný. Dotčené orgány logicky při výkladu tohoto pojmu vyšly z účelu, kterému má zahrádkářská chata, která je jedním z typů staveb pro individuální rekreaci, sloužit. Zahrádkářská chata je tedy taková chata, která má sloužit zahrádkářské činnosti. Při neexistenci jiných kritérií obsažených v právní úpravě či územním plánu dále posoudily soulad stavby s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona 2006. Porovnaly tedy parametry stavby se stavbami již existujícími v zahrádkářské oblasti. Tomuto postupu při výkladu pojmu „zahrádkářská chata" a jeho aplikaci na nyní posuzovanou (pří)stavbu není co vytknout. Takto provedený výklad poté aplikovaly na nyní posuzovanou stavbu a došly k závěru, že se do rozsahu vyloženého pojmu „nevejde", jelikož nesplňuje nastavené podmínky – svými vlastnostmi neodpovídá požadavkům na zahrádkářské chaty (neslouží účelu zahrádkářské chaty), a tedy nejde „jen" o zahrádkářskou chatu.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 6. 2025, č. j. 7 As 201/2022-71

LABORATORNÍ MĚŘENÍ

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

Ničím nepodložené prosté tvrzení stěžovatele nemá potenciál zpochybnit závěry správních orgánů opírající se o kvalifikovaná měření provedená autorizovanými laboratořemi. Pokud chtěl stěžovatel účinně zpochybnit citovaný závěr, mohl si například nechat vypracovat konkurenční posudek, který by mohl argument správních orgánů vyvrátit, či alespoň zpochybnit.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2025, č. j. 6 As 177/2024-45

INDICIE O EXISTENCI POVOLENÍ STAVBY

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

Stavební úřad nařídil odstranění zemědělských staveb z důvodu, že tyto byly postaveny bez územního rozhodnutí a stavebního povolení. Odvolací orgán změnil výrok prvostupňového rozhodnutí tak, že se odstranění staveb nenařizuje. Podle odvolacího orgánu byly v řízení doloženy písemnosti obsahující indicie, na jejichž základě lze důvodně předpokládat, že stavby byly v minulosti provedeny na základě příslušných povolení. Žaloba i následná kasační stížnost vlastníka dotčených pozemků byly zamítnuty.

Účelem řízení o odstranění stavby vedeného podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je odstranění tzv. „černých staveb". Řízení o odstranění stavby zahajuje stavební úřad, který také odpovídá za úplnost skutkových zjištění nezbytných k vydání rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Důkazní břemeno k prokázání existence zákonných předpokladů pro nařízení odstranění stavby tak leží na správních orgánech, nikoli na stavebníkovi. Stavebníka tíží břemeno k prokázání souladu stavby se zákonem až v řízení o dodatečném povolení stavby, tedy v řízení „vnořeném" do řízení o odstranění stavby.

V případě nařízení odstranění „černých staveb" proto musí správní orgány prokázat, že stavba, která je předmětem řízení, byla skutečně realizována bez příslušného povolení (resp. že daná stavba vůbec nějaké povolení potřebovala). Stavební úřad se důkazního břemene nezbaví tím, že vyzve účastníka řízení k předložení důkazu o tom, že stavba byla povolena, nýbrž sám musí prověřit, zda nemá ve svém archivu (nebo jiný správní úřad) podklady vztahující se k odstraňované stavbě, které by mohly prokázat, že stavba byla (či naopak nebyla) povolena. Stavební úřad je povinen ve svých úvahách přihlédnout ke všem shromážděným důkazům, kterými mohou být úřední listiny, které se dochovaly, další písemnosti dokládající povolení staveb, či také svědectví osob, jež mohou znát informace o vybudování posuzované stavby. Jestliže tyto důkazy obsahují dostatečně průkazné indicie, že k povolení stavby došlo, vydá stavební úřad rozhodnutí, že se odstranění stavby nenařizuje. Pokud v průběhu správního řízení naopak vyjdou najevo přesvědčivé důkazy o tom, že stavba (či její část) nebyla nebo nemohla být v minulosti povolena, stavební úřad povede řízení o odstranění stavby.

Právní předpisy nevycházejí z toho, že stavba, u které se nedochovaly doklady, z nichž by bylo možné zjistit, k jakému účelu byla povolena, je stavbou nepovolenou. Naopak, takový přístup by mohl vést k neodůvodněným tvrdostem ze strany správního úřadu, a to zpravidla právě u starší zástavby, ve které je mnohdy prokazování legálnosti stavebních změn obtížné. Nelze připustit, aby pro označení stavby jako nepovolené postačilo pouhé konstatování, že se nepodařilo získat žádné důkazy o její legálnosti. Je proto vždy na příslušném stavebním úřadu, aby na podkladě konkrétních okolností věci shromáždil a vyhodnotil k této otázce dostupné důkazy. Stavební úřad musí vždy postupovat maximálně obezřetně a důsledně zvážit okolnosti konkrétního případu. Obecně platí, že čím starší je stavba, tím je pravděpodobnější, že se její dokumentace nedochovala, a naopak, čím je novější, tím více by k ní mělo existovat dokladů svědčících o jejím povolení.

V projednávaném případě správní soudy poukázaly především na dokumenty týkající se řízení o povolení přístavby ke sporné stavbě (rozhodnutí o přípustnosti přístavby a o jejím uvedení do trvalého užívání), z nichž lze implicitně dovodit, že nebylo nikterak zpochybňováno povolení této původní stavby. V těchto dokumentech příslušné orgány nevyjádřily jakékoli pochybnosti ohledně povolení původní stavby.

Na základě jednotlivých indicií nemusí být dána jistota o povolení stavby v minulosti. Postačuje, je-li založena důvodná pochybnost o tom, že povolena nebyla.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 6. 2025, č. j. 9 As 240/2023-42

OPOMENUTÁ FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA

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

Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek městského soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí stavebního úřadu o společném povolení přestavby rodinného domu. V požárně bezpečnostním řešení, vypracovaném pro účely provedení stavby, totiž nebyla zahrnuta FVE na střeše rodinného domu, která zde již v době odvolacího správního řízení prokazatelně byla osazena. Rovněž i závazná stanoviska vycházela z nesprávného skutkového stavu, že FVE zatím osazena není. Dle Nejvyššího správního soudu je nepřípadné čekat na nesouhlasné stanovisko pro účely kolaudačního souhlasu, jestliže FVE se na střeše domu již nachází a zjevně měla být zhodnocena v rámci požárně bezpečnostního řešení stavby, jakož i dotčenými orgány.

Odvolací orgán je povinen zajistit řádný přezkum prvostupňových závazných stanovisek včetně dostatečné reakce na odvolací námitky. Odvolací orgán též odpovídá za řádné zjištění skutkového stavu a obstarání dostatečných podkladů pro vlastní rozhodnutí. Bylo tedy na žalovaném správním orgánu, aby opomenutí existence FVE v požárně bezpečnostním řešení, jakož i přezkumném závazném stanovisku, napravil.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 6. 2025, č. j. 2 As 281/2024-63

SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU S UMÍSTĚNÍM ZÁMĚRU

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

Souhlas vlastníka se vztahuje k příslušné žádosti, resp. k dokumentaci stavby. Stavební zákon stanovil jeho podobu až s účinností od 1. 1. 2018 (§ 184a odst. 2). Do tohoto data určoval podobu souhlasu pouze formulář v příloze 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění účinném do 28. 3. 2013. Žadatel o územní rozhodnutí byl povinen doložit souhlas vlastníka pozemku, na němž má být stavba umístěna nebo provedena změna, daný na podkladě dokumentace stavby obsahující identifikaci pozemku a záměru žadatele, doložený jeho úředně ověřeným podpisem s připojeným situačním výkresem. Skutečnost, že předložený souhlas s umístěním stavby nesplňoval tyto formální náležitosti předepsané podzákonným právním předpisem, by nutně nemusela vést k závěru, že nebyla splněna podmínka pro vydání územního rozhodnutí. Ze souhlasu s umístěním stavby ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona však muselo být dostatečně zřejmé, že vlastník souhlasí s umístěním konkrétního záměru na konkrétních pozemcích.

Dle Nejvyššího správního soudu v projednávaném případě krajský soud pochybil v závěru, že souhlas s umístěním záměru ve smyslu § 86 odst. 3 stavebního zákona může být pouhým seznámením se se záměrem a že jako takový jej není možné odvolat.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 7. 2025, č. j. 6 As 258/2024-33

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU STÁTNÍ SPRÁVY LESŮ

§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Účelem závazného stanoviska vydávaného podle citovaného § 14 odst. 2 lesního zákona je posouzení, zda v důsledku navrhovaného stavebního záměru nebude ohroženo zachování lesa a ochrana životního prostředí (§ 14 odst. 1 věta druhá lesního zákona). Tento cíl zároveň nelze chápat izolovaně v tom smyslu, že by předmětem stanoviska bylo pouze posouzení případných negativních vlivů na les jako takový, a nikoli na umisťovanou stavbu ve smyslu vzájemných vlivů vyvolaných její existencí. Umístěním staveb v tzv. „ochranném pásmu" vzniká i potenciální nebezpečí, že vlastníci těchto staveb budou iniciovat a domáhat se rozhodnutí o zajištění bezpečnosti osob a majetku podle § 22 lesního zákona. Veškeré tyto skutečnosti správní orgán státní správy lesů při vydání závazného stanoviska zohledňuje.

Nelze obecně akceptovat tezi, že by dotčený orgán státní správy lesů podáním stanoviska k územně plánovací dokumentaci již neměl možnost vyjádřit se závazným stanoviskem ke konkrétním stavebním záměrům. V obou případech se dotčený orgán vyjadřuje k odlišnému předmětu a za odlišné situace. Zatímco v případě stanoviska k územně plánovací dokumentaci hodnotí obecně soulad návrhu územního plánu s veřejným zájmem na ochraně lesa, v případě závazného stanoviska k umístění stavebního záměru posuzuje jeho konkrétní parametry a umístění do území.

Z § 14 odst. 2 lesního zákona vyplývá především princip prevence, takže je namístě jej uplatnit i v případech, kdy sice nehrozí aktuální konkrétní riziko, ovšem s ohledem na budoucí vývoj stavu lesního porostu a s ohledem na blízkost stavby lesu a její charakter mohou taková rizika pravděpodobně nastat. Obecně je proto dostatečné, pokud dotčený orgán zmíní možné negativní vlivy stavby na les. Není nutno specifikovat konkrétní aktuálně hrozící riziko spojené s blízkostí stavby lesu, neboť lze jen těžko předvídat, kdy a za jakých podmínek dojde např. k pádu stromů, které by mohly ohrozit zdraví či životy lidí pobývajících v posuzované stavbě. Je nutno přihlížet i k tomu, zda existuje správní praxe, která by obdobné stavební záměry povolovala.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 7. 2025, č. j. 6 As 36/2024-39

VÝJIMKA ZE STAVEBNÍ UZÁVĚRY

§ 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Rada města nepovolila žalobkyni výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře pro její záměr novostavby rodinného domu. Krajský soud žalobu proti rozhodnutí rady odmítl jako nepřípustnou. Nejvyšší správní soud jeho rozsudek potvrdil.

Rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry není ve vztahu k účelu, pro nějž bylo o výjimku žádáno, rozhodnutím, které samo o sobě zakládá práva a povinnosti účastníků řízení. Výlučným účelem žádosti o rozhodnutí o této výjimce je totiž dosáhnout výjimky ze stavební uzávěry, díky níž by bylo možno úspěšně žádat o rozhodnutí v řízení o povolení stavby. Samo rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry tak není způsobilé zasáhnout do práv a povinností účastníků řízení, jelikož samo o sobě v dané konkrétní situaci nedává nikomu práva ani povinnosti (ještě nemění nastavení práv a povinností osob, jichž se rozhodnutí o výjimce týká, neboť to se projeví až tehdy, když se obsah rozhodnutí o výjimce „včlení" do rozhodnutí, kterým se již práva nebo povinnosti závazně stanoví).

Rozhodnutí o žádosti o výjimku ze stavební uzávěry je přezkoumatelné až v souvislosti s žalobou proti rozhodnutí stavebního úřadu ve věci, a to jako podkladový úkon dle § 75 odst. 2 soudního řádu správního.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 7. 2025, č. j. 6 As 225/2024-55

PROPADLÁ STANOVISKA

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

Závazné i podkladové stanovisko podmiňující vydání správního rozhodnutí musí být v době rozhodování správního orgánu platné, a to i v době vydání rozhodnutí o odvolání. Pokud se v řízení před krajským soudem prokáže, že nedošlo ke změně rozhodných poměrů a závěry a podmínky závazného stanoviska jsou ve vztahu k dotčenému území a posuzovanému záměru stále relevantní, může skončení platnosti závazného stanoviska před vydáním pravomocného rozhodnutí tímto stanoviskem podmíněného představovat pouze formální nedostatek. Za takové situace by zrušení žalobou napadeného rozhodnutí pouze z toho důvodu, aby příslušný dotčený orgán vydal nové závazné stanovisko totožného obsahu, představovalo bezúčelný formalismus. Shodný závěr platí pro podkladová stanoviska, jejichž platnost před vydáním odvolacího správního rozhodnutí vypršela.

Posouzení, zda měla taková vada vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, je úkolem soudu a nemůže být podmíněno dalším požadavkem na žalobcovo tvrzení, či dokonce důkazní břemeno. Bylo totiž povinností krajského soudu náležitě posoudit, zda zjištěná vada řízení spočívající v neplatnosti závazného stanoviska vodoprávního úřadu a vyjádření správců sítí nepředstavovala vadu řízení, která by mohla mít vliv na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí. K tomuto závěru by krajský soud mohl dospět pouze tehdy, kdy by žalovaný či stavebník soudu doložili jasné důkazy (ideálně vyjádření osob či orgánů oprávněných k vydání příslušných stanovisek), že změna skutkových či právních poměrů nenastala, a pokud by stěžovatel nově obstarané a před soudem provedené důkazy nezpochybnil vlastní argumentací či jím předloženými důkazy. Krajský soud však bez bližších podrobností odkázal toliko na obsah správního spisu, v němž však nebylo možno nalézt žádné konkrétní důkazy, že skutkový a právní stav ohledně závazného stanoviska vodoprávního úřadu a stanovisek správců sítí zůstal nezměněn. Fakticky také krajský soud nesprávně vycházel z předpokladu, že stěžovatel žádnou změnu poměrů netvrdil a neprokázal. Tento právní závěr ovšem neobstojí. Nutno zdůraznit, že je to krajský soud, kdo musí postavit najisto, že ke změně poměrů nedošlo.

V územním řízení může být vlastnické nebo jiné věcné právo určité osoby dotčeno i tehdy, jestliže umístěním záměru do území může dojít k zániku či významnému omezení přístupu či příjezdu k sousednímu pozemku či stavbě ve vlastnictví takové osoby. Vzdálenost od záměru zde nehraje roli, avšak musí jít o přístup jediný, resp. jediný vhodný, který tak naplňuje nutnou komunikační potřebu vlastníka sousední stavby či pozemku.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2025, č. j. 4 As 16/2025-66

VODOVOD PŘES CIZÍ POZEMEK

§ 250 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
§ 81 odst. 4 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 59a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek krajského soudu, jímž byla zamítnuta žaloba na ochranu před nezákonným zásahem, který žalobce spatřoval v nezahájení řízení o odstranění stavby vodovodu nacházející se v rozporu se stavebním povolením na jeho pozemku.

Nejvyšší správní soud přisvědčil názoru žalobce, že vodovod byl zkolaudován v odlišné trase od stavebního povolení, což vskutku nepředstavuje legalizaci změny trasy vodovodu oproti stavebnímu povolení, a to tím spíš, že ve výroku ani v odůvodnění kolaudačního rozhodnutí k tomu stavební úřad nic neuvedl. V žádném případě nelze akceptovat možnost, že by stavební úřad mohl konkludentně zhojit rozpor stavby se stavebním povolením. Pokud by se jednalo o tzv. nepodstatnou odchylku oproti projektové dokumentaci, musel by stavební úřad postupovat podle § 81 odst. 4 stavebního zákona z roku 1976, dle kterého s kolaudačním řízením může být spojeno řízení o změně stavby (§ 68), pokud se skutečné provedení podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení. To se zcela zjevně v posuzované věci nestalo. Nadto je zřejmé, že posuzovaný rozpor umístění vodovodu ve zcela odlišné trase na odlišných pozemcích oproti stavebnímu povolení, resp. projektové dokumentaci, nemohl představovat nepodstatnou odchylku ve smyslu § 81 odst. 4 stavebního zákona z roku 1976.

O nepodstatnou odchylku se nejedná, pokud je stavba, byť jen zčásti provedena na pozemku jiném, než na kterém byla povolena, neboť v takovém případě se již nejedná o otázku technickou, ale o otázku právní a dochází k zásahu do práv osob odlišných od stavebníka.

Účelem § 59a vodního zákona je ochrana existujících vodních děl ve veřejném zájmu, nikoliv legalizace staveb, které byly zjevně realizovány v rozporu s právními předpisy. Toto ustanovení vodního zákona nemá žádný vliv na to, že jsou splněny podmínky pro zahájení řízení o odstranění stavby uvedené § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 2006, resp. § 250 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona, a nelze z něj tudíž ani dovozovat, že žalovaný nebyl povinen zahájit řízení o odstranění stavby.

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 6. 2025, č. j. 3 As 267/2024-68

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE MORAVSKÉ KNÍNICE

§ 19 odst. 2, § 43 odst. 1 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 158 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zrušil napadený územní plán v části vymezení ploch dopravní infrastruktury, a to z důvodu nepřezkoumatelnosti stanovisek krajského úřadu nevyžadujícího posouzení vlivů na životní prostředí. Nejvyšší správní soud jeho rozsudek potvrdil.

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

Ze zákonné úpravy zřetelně vyplývá pozitivní závaznost zásad územního rozvoje pro územní plán, tj. že územně plánovací dokumentace obce v souladu s § 43 odst. 1 a 3 stavebního zákona zpřesňuje a rozvíjí aspekty stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zpracované posouzení vlivů na životní prostředí je pak v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona součástí územně plánovací dokumentace; hierarchičnost daná pro celou územně plánovací dokumentaci proto a maiori ad minus platí i ve vztahu k posouzením vlivů na životní prostředí na úrovni obecní a krajské.

Není tak pravda, že by posouzení vlivů na životní prostředí na obecní úrovni nemohlo obsahovat jiné informace než krajské posouzení. Naopak, posouzení vlivů na životní prostředí na úrovni územního plánu rovněž zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly, které pro ně vyplynou ze zásad územního rozvoje (pakliže jsou splněny další zákonné podmínky pro povinnost provést SEA při pořizování územního plánu).

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2025, č. j. 9 As 278/2023-50

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL. M. PRAHY

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

O podstatnou úpravu územního plánu (ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006) může jít, pokud je splněn některý z následujících znaků:

1. došlo-li k novému dotčení veřejných zájmů a nejedná se o vliv jednoznačně pozitivní, tudíž dotčený orgán měl mít možnost uplatnit stanovisko,

2. došlo-li k novému podstatnému dotčení vlastnických práv, tudíž mělo být umožněno vlastníkům uplatňovat námitky a úprava není jednoznačně v jejich prospěch, nebo

3. došlo-li k podstatné změně návrhu řešení, a veřejnost tak měla mít možnost uplatnit připomínky.

Pokud úpravy nezměnily charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nebylo třeba opakované projednání návrhu.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2025, č. j. 4 As 11/2025-58

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE MĚSTA VALTICE

§ 14 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
§ 83 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zamítl návrh na zrušení územního opatření o stavební uzávěře. Touto uzávěrou bylo mimo jiné na pozemcích navrhovatelů zakázáno umisťovat a realizovat stavby, a to včetně staveb nevyžadujících povolení ani ohlášení, a provádět terénní úpravy. Konec tohoto omezení byl stanoven k okamžiku nabytí účinnosti nového územního plánu města, o jehož pořízení bylo rozhodnuto již v roce 2007. Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil.

Při věcném přezkumu stavební uzávěry se zkoumá splnění tří podmínek: 1) rozhodnutí o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace, 2) zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované plánovací dokumentace a 3) omezení, resp. zákaz stavební činnosti je proveden v nezbytném rozsahu. Pouze v rozmezí těchto podmínek

se zkoumá stavební uzávěra i z hlediska její přezkoumatelnosti.

Pro zákonnost stavební uzávěry není stěžejní, jak dlouho před jejím vydáním trvala příprava nového územního plánu, ale doba jejího vlastního působení. Je správné, pokud příslušný orgán vydá stavební uzávěru, až když má konkrétnější představu o budoucím využití dotčeného území, přičemž tomu nemusí být ihned na počátku přípravy nového územního plánu.

Při zkoumání podjatosti člena rady obce rozhodujícího o záležitosti v přenesené působnosti se aplikuje § 14 správního řádu. V takovém případě není vadou, pokud otázka podjatosti není současně posuzována také optikou § 83 odst. 2 zákona o obcích. Obě ustanovení mají totožný účel, a to zajistit nestrannost rozhodování (hlasování). Ustanovení § 83 odst. 2 zákona o obcích při posuzování nestrannosti, resp. střetu zájmů dotčené osoby nezohledňuje odlišné skutečnosti (indicie) ani není přísnější v důsledcích, neboť dotčené osobě nebrání podílet se na projednávání a rozhodnutí věci. K tomu je vhodné připomenout, že z nedodržení § 83 odst. 2 zákona o obcích zpravidla nelze dovozovat nezákonnost přijatého aktu.

Pokud uplatnění námitky podjatosti úřední osoby nic nebrání, a přesto k tomu dojde až v řízení před soudem, je taková námitka opožděná, a nelze k ní proto přihlížet.

Obecně platí, že k vyloučení úřední osoby není třeba jistoty o její podjatosti, nýbrž stačí pouze pochybnost o její nepodjatosti. Pochybnost o nepodjatosti je přitom založena tehdy, existují-li rozumné a z reality vycházející důvody k domněnce, že zde může být nežádoucí vztah, jenž by mohl ovlivnit postoj úřední osoby k výkonu jí svěřené pravomoci. Pro podjatost jediného člena nelze bez dalšího považovat za podjaté všechny členy kolegiálního orgánu.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2025, č. j. 1 As 337/2024-69

AKTUALIZACE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY

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

Skutečnost, že žalobou napadené rozhodnutí nepodléhá přezkumu ve správním soudnictví, takže žalobu je nutno pro její nepřípustnost odmítnout, je důvodem pro odmítnutí návrhu na incidenční přezkum opatření obecné povahy dle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s., který žalobce s nepřípustnou 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.

Nynější nastavení soudní ochrany vůči nedostatkům v závazném stanovisku EIA je racionální a dostatečné, neboť přezkum zákonnosti závazného stanoviska (včetně procesu jeho vydání) je umožněn v návaznosti na vydání rozhodnutí ve věci samé, které toto závazné stanovisko subsumuje. Dochází tak pouze k časovému odsunu soudního přezkumu, nikoli k jeho vyloučení. Samotné závazné stanovisko pak má charakter závazného podkladu finálního rozhodnutí, samo o sobě nekonstituuje ani nedeklaruje práva ani povinnosti pro konkrétní osoby. Nemůže být tudíž považováno za rozhodnutí podle § 65 odst. 1 s. ř. s.

Pokud byla důvodem pro zrušení finálního rozhodnutí nezákonnost závazného stanoviska EIA, toto stanovisko již nebude možné v navazujícím řízení využít, neboť bude právně neúčinné.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 7. 2025, č. j. 9 As 33/2025-180

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

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

Městské části či městské obvody územně členěných statutárních měst nejsou, na rozdíl od městských částí hlavního města Prahy, nadány právní subjektivitou a nedisponují tak žalobní legitimací v soudním řízení. Nemohou mít proto ani postavení osoby zúčastněné na řízení dle § 34 s. ř. s.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2025, č. j. 1 As 187/2024-47

ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZNICE

§ 68 odst. 3, § 174 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud zrušil územní plán v rozsahu, v němž došlo k vyřazení pozemků (oproti dřívějšímu územnímu plánu) z plochy pro rodinné bydlení a k jejich zařazení do plochy zemědělské. Dle názoru soudu nebyl v odůvodnění rozhodnutí o námitkách proveden řádně test proporcionality a nebylo odpovězeno na argumentaci stěžovatelů, ačkoliv námitky stěžovatelé formulovali velmi podrobně. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách není seznatelné, zda proběhlo kriteriální posouzení, tedy zda na základě určitých, předem objektivně stanovených racionálních kritérií byly vybrány k vyřazení plochy či jejich části, které taková kritéria naplňují (a zda tato kritéria byla aplikována důsledně a shodně vůči všem), anebo jak tvrdí stěžovatelé, žádné takové posouzení neproběhlo a pouze byly ex post nalezeny argumenty pro redukci plochy stěžovatelů.

Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách lze dovodit, ačkoliv to v něm není výslovně uvedeno, že se odpůrkyně snaží takto rozsáhlou změnu funkčního využití dotčených pozemků zdůvodnit kumulací více různých okolností. Konkurující poměřované zájmy, na které odpůrkyně při vypořádání námitek odkázala – ochrana krajinného rázu, kapacita infrastruktury, ochrana půdního fondu či geologická stabilita území – jsou obecně bezpochyby legitimními cíli, které může obec při územním plánování sledovat. Podle Nejvyššího správního soudu však odpůrkyně nedostatečně odůvodnila, proč je za účelem ochrany těchto jinak legitimních zájmů nutné přistoupit k tak razantnímu zásahu do vlastnického práva stěžovatelů.

Odpůrkyně byla povinna posoudit v reakci na námitky stěžovatelů nejen cíle zásahu, ale i to, zda je zásah činěn v nezbytně nutné míře, zda zvolené řešení představuje nejšetrnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, a zda není nediskriminační.

Míra podrobnosti odůvodnění rozhodnutí o námitkách je přímo odvislá od podrobnosti a kvality samotných námitek. Čím obecněji jsou námitky formulovány, tím obecnější může být i odůvodnění jejího zamítnutí.

Pouhé začlenění pozemku do určité plochy v předchozím územním plánu nezakládá jeho vlastníkovi právní nárok, aby seznal z odůvodnění nového územního plánu konkrétní důvody pro odlišné účelové určení daného pozemku. Pokud však 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.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2025, č. j. 5 As 325/2024-53

AKTUALIZACE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

§ 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
§ 2 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Nejvyšší správní soud zrušil aktualizaci zásad územního rozvoje v části vymezení plochy pro nadregionální biocentrum na pozemcích navrhovatele, a to pro absenci podkladu plánu systému ekologické stability.

Proces přijímání plánu systému ekologické stability není zcela odděleným procesem od procesu územního plánování. Oba procesy se do značné míry překrývají, neboť plán systému ekologické stability je schvalován právě územně plánovací dokumentací, zde ZÚR. Teprve ZÚR, do kterých je plán systému ekologické stability inkorporován, jsou konečným výstupem procesu vymezení systému ekologické stability. Plán systému ekologické stability tedy nelze napadnout samostatně. Případná pochybení při jeho přijímání je potřeba považovat za porušení zákonem stanoveného postupu pro přijímání ZÚR. Zákonnost procesu přijímání plánu systému ekologické stability je proto nutno posuzovat jak při schvalování ZÚR, tak při jejich následném soudním přezkumu.

V souladu s § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 395/1992 Sb. v návaznosti na § 4 odst. 1 ZOPK slouží plán ekologické stability jako podklad pro vymezení ÚSES v ZÚR.

Zákon o ochraně přírody a krajiny ani vyhláška č. 395/1992 Sb. nestanoví závaznost plánu systému ekologické stability pro vymezení ÚSES v ZÚR. Platí tedy, že správní orgán hodnotí tento podklad podle své úvahy.

Stanovení biokoridoru v zásadách územního rozvoje představuje zásah do vlastnického práva k pozemku, který je do biokoridoru zahrnut. Již v této fázi územního plánování je totiž vlastník omezen v možném budoucím využití pozemku. Například musí počítat s tím, že orgány veřejné správy na předmětném pozemku nepovolí (je-li povolení vyžadováno) činnost, která se neslučuje s fungováním biokoridoru. Tyto závěry dopadají rovněž na vymezování nadregionálního biocentra jakožto jednoho ze skladebních částí ÚSES. Jakkoliv ZÚR ovlivňují práva majitelů dotčených pozemků pro futuro a nepřímo, je třeba trvat na zákonném procesu vymezování a hodnocení ÚSES tak, aby byla chráněna práva dotčených osob za současného zohlednění veřejného zájmu na ochraně přírody, neboť hlavním účelem vymezování ÚSES je zajistit dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci.

Výše uvedené závěry jsou plně aplikovatelné i na situaci, kdy dochází pouze k aktualizaci ZÚR, resp. k aktualizaci vymezení ÚSES v ZÚR. Nejvyšší správní soud si je vědom toho, že prováděcí vyhláška č. 395/1992 Sb. výslovně nestanoví jako podklad pro aktualizaci (změnu) územně plánovací dokumentace plán systému ekologické stability. Nejvyšší správní soud je však toho názoru, že pokud na základě aktualizace dochází k modifikaci vymezení prvků ÚSES oproti původnímu vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci, je třeba na vymezení nové podoby ÚSES klást stejné požadavky jako při přijímání územně plánovací dokumentace (zde ZÚR). Dopad na práva dotčených osob je totiž srovnatelný.

Z odůvodnění napadené aktualizace vyplývá, že pro území celého kraje nebyl zpracován ucelený plán systému ekologické stability; podkladem pro napadenou aktualizaci tak kromě uvedených dokumentů byly dílčí plány systému ekologické stability obcí s rozšířenou působností nebo CHKO. Dle plánů systému ekologické stability byly zpřesněny pouze ty plochy a koridory, které tuto změnu vyžadovaly.

Vzhledem k těmto skutečnostem má Nejvyšší správní soud za prokázané, že pro vymezení ÚSES v napadené aktualizaci v lokalitě, kde se nacházejí pozemky stěžovatele, nebyl vypracován žádný plán systému ekologické stability.

Obecně vzato tak nelze vypracování „dílčích" plánů systému ekologické stability a priori považovat za procesní vadu při při-

jímání ZÚR. Podstatné je, aby nadmístní plán ekologické stability zahrnoval ta území, kterých se změna dotýká, bez ohledu na hranice jednotlivých obcí, dále aby byl vydán k tomu oprávněným orgánem ochrany přírody a byla dodržena ustanovení dle vyhlášky č. 395/1992 Sb.

Soudní rozhodnutí vybrala:
Mgr. Naděžda Studenovská

Rozsudek Nejvyšší správního soudu ze dne 26. 6. 2025 č. j. 7 As 302/2024-34

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE, PODJATOST ČLENŮ RADY OBCE

§ 97 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
§ 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 26. 6. 2025 č. j. 7 As 302/2024-34 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. 11. 2024, č. j. 54 A 49/2024-113, kterým byl zamítnut návrh na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2024 vydaného Radou obce Č. usnesením č. 15. 1 ze dne 17. 7. 2024, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, a to v části, kterou došlo k zařazení pozemků navrhovatelů parc. č. st. XA a XB v k. ú. Č. do stavební uzávěry.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu mimo jiné vyplývá:

Krajský soud v odůvodnění rozsudku konstatoval, že v posuzovaném případě byly splněny všechny tři zákonné podmínky pro vydání stavební uzávěry stanovené v § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zaprvé není sporu o tom, že probíhá proces pořizování změny č. 2 územního plánu, o jehož zadání rozhodlo zastupitelstvo obce Č. dne 13. 12. 2023 usnesením č. 4.3./2023. Dále je zjevné, že stavební uzávěra má zabránit tomu, aby případná výstavba bytových domů neztížila nebo neznemožnila budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, přičemž tento cíl je legitimní a zvolený prostředek způsobilý tohoto cíle dosáhnout. Konečně omezení vyplývající ze stavební uzávěry je podle krajského soudu omezením v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra se týká všech pozemků v oblasti, která je podle návrhu územního plánu svou rozlohou a umístěním v obci významná. Stavební uzávěra se tak netýká pouze pozemků navrhovatelů, které navíc představují pouze malou část dotčeného území, a nelze ji proto označit za diskriminační. Odpůrkyně vyjádřila návrhem územního plánu záměr regulovat podmínky využití této oblasti, tedy aby mohla ovlivnit podobu výstavby tak, aby odpovídala potřebám samosprávy a aktuálním limitům území. Pokud tedy navrhovatelé namítali nerovný přístup spočívající v tom, že odpůrkyně měla využít stavební uzávěru jako obstrukční taktiku vůči navrhovatelům, podle krajského soudu to ze správního spisu ani z obsahu stavební uzávěry nevyplývá. Podle krajského soudu nejsou důvodné ani námitky navrhovatelů, že stavební uzávěra není způsobilá zajistit cíl, zachovat kapacitu školských zařízení a sociálních služeb a že o účelovosti navrhovaného řešení svědčí i to, že stavební uzávěra neřeší omezení výstavby rodinných domů. K tomu krajský soud uvedl, že důvodem vydání napadeného opatření obecné povahy (OOP) je ochrana dotčeného území před výstavbou bytových domů, jejichž realizace by mohla ztížit nebo dokonce znemožnit budoucí využití území podle připravované změny č. 2 územně plánovací dokumentace, a vytvořit tak neudržitelný tlak na infrastrukturu obce. Stavební uzávěra je svojí povahou dočasné opatření, jehož účelem je zatímně upravit poměry tak, aby se fixoval stávající stav, resp. aby se zamezilo takovým změnám faktického stavu, které by bránily využití podle pořizovaného nového územního plánu. Při vydávání stavební uzávěry (a tudíž ani při jejím soudním přezkumu) nemá být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy územního plánu (resp. při jeho případném soudním přezkumu). Krajský soud přitom neshledal, že by navrhované řešení bylo zcela jednoznačně nezákonné (na první pohled excesivní). Pokud jde o námitku, že se stavební uzávěra nevztahuje na rodinné domy, pak krajský soud konstatoval, že nemá výhrad proti postupu odpůrkyně, která rozhodla ve snaze udržet zvolené řešení proporcionálním tak, že nebyla zakázána veškerá výstavba, ale pouze ta s největším potenciálem nárůstu počtu obyvatel (což jsou nepochybně právě bytové domy). Krajský soud neshledal důvodnou ani námitku podjatosti členů odpůrkyně. Navrhovatelé odvíjeli tuto podjatost ze skutečnosti, že členové odpůrkyně jsou politicky v opozici vůči navrhovateli a jejich stavebnímu záměru. To, že členové rady obce vykonávají svůj mandát a mají na budoucí rozvoj obce určitý (odlišný) názor, však nemůže být důvodem pro jejich podjatost. Pokud navrhovatelé poukázali na fakt, že obec je účastníkem stavebního řízení ve věci záměru navrhovatelů vystavět bytový dům na ploše, která je dotčena stavební uzávěrou, pak podle krajského soudu taková situace, kdy je účastníkem správního řízení vedeného orgánem obce obec sama, může nastat a běžně nastává, přičemž ani v takové situaci nelze bez dalších okolností dospět k závěru, že jsou členové rady obce podjatí. Systémová podjatost nemůže být spatřována ve skutečnosti, že o námitkách navrhovatelů rozhodovali členové odpůrkyně, kteří stojí na opačném konci politické debaty než navrhovatelé a takové své názory veřejně prezentovali v rámci politického života obce.

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 přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Kasační stížnost není důvodná.

Námitku stěžovatele, že odpůrkyně nevysvětlila, proč budoucí využití území ohrožují právě pouze bytové domy, a nikoli domy rodinné, a že krajský soud pochybil, když v napadeném rozsudku vysvětluje proporcionalitu zvoleného řešení namísto odpůrkyně, Nejvyšší správní soud shledal nedůvodnou. Podle názoru Nejvyššího správního soudu je patrné, proč odpůrkyně přistoupila k zákazu stavební činnosti toliko ve vztahu k bytovým domům a ubytovacím zařízením, a nikoliv vůči rodinným domům. Odpůrkyně deklarovala, že cílem stavební uzávěry je dočasně omezit takovou stavební činnost, která podle jejího názoru má největší potenciál nárůstu počtu obyvatel obce a s tím spojených negativních vlivů nejen na infrastrukturu obce, ale i na charakter zástavby v dané lokalitě, pohodu a kvalitu bydlení. Takovou stavební činností je podle odpůrkyně právě umisťování, povolování a realizace staveb bytových domů a ubytovacích zařízení, nikoliv výstavba rodinných domů podle regulativů územního plánu. Krajský soud ve svém rozsudku tedy nedoplňoval odůvodnění napadeného OOP za odpůrkyni, jak tvrdí stěžovatel, ale pouze konstatoval to, co v něm odpůrkyně implicitně vyjádřila.

Nejvyšší správní soud neshledal důvodnou ani námitku ohledně nesprávného posouzení podjatosti členů odpůrkyně ze strany krajského soudu. Podle § 14 odst. 1 správního řádu platí, že „Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen „úřední osoba"), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit." Ustanovení § 14 odst. 2 pak stanoví, že „Úřední osoba není vyloučena podle odstavce 1, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku." Krajský soud správně zdůraznil, že v souladu s § 174 odst. 1 správního řádu se § 14 správního řádu na řízení o vydání opatření obecné povahy uplatní toliko přiměřeně a že je třeba přistupovat k otázce podjatosti se zřetelem na specifika daného řízení. V tomto směru krajský soud poukázal na to, že ačkoli je stavební uzávěra vydávána v přenesené působnosti, nelze ji zcela oddělit od samostatné působnosti obce, do které spadá vydání (změna) územního plánu. Krajský soud rovněž správně upozornil, že zákonodárce vědomě svěřil rozhodování o stavební uzávěře radě obce, tedy vrcholnému výkonnému orgánu obce, jehož členové mají k předmětu stavební uzávěry zpravidla bližší vztah a často i vyhraněný politický postoj. Krajský soud proto zcela logicky uzavřel, že podjatost členů rady obce nemohou zakládat skutečnosti, které lze v politickém životě obce běžně předpokládat, tedy že politický spor o povahu budoucího rozvoje obce, v němž členové rady obce aktivně vystupují, nemůže zakládat důvod pro jejich podjatost. Skutečnost, že došlo při změně vedení obce ke změně názoru na její budoucí rozvoj, je zcela legitimním samosprávným rozhodnutím. Důvod podjatosti nelze bez dalšího spatřovat ani v tom, že obec jako územní samosprávný celek je účastníkem stavebního řízení ve věci záměru navrhovatelů vystavět bytový dům na ploše, která je dotčena stavební uzávěrou. K tomu lze ve shodě s krajským soudem uvést, že taková situace, kdy je účastníkem správního řízení vedeného orgánem obce obec sama, není nijak výjimečná. Rovněž tak je běžné, že motivací pro vydání stavební uzávěry často bývá konkrétní stavební záměr. Reálné pochybnosti o podjatosti namítané úřední osoby může vyvolat pouze konkrétní tvrzení účastníka řízení týkající se vztahu úřední osoby k projednávané věci, účastníkům řízení či jejich zástupcům. Pro úsudek o podjatosti úřední osoby není dostačující toliko obecné či subjektivní přesvědčení účastníka řízení. Pokud jde o jednotlivé veřejně dostupné články a příspěvky, na které stěžovatel odkazoval a které podle jeho názoru dokazovaly údajnou podjatost členů rady obce, ve všech případech se jednalo o legitimní politickou diskusi o jiných obecních tématech (záchrana obecního lesíka, výstavba satelitu v jiné části obce, než je nemovitost stěžovatele, resp. místní referendum související s tímto satelitem, povolební jednání nebo pořizování zápisu z jednání zastupitelstva). Tyto články a podklady se tedy netýkají pozemků navrhovatelů a nesouvisejí se zamýšleným záměrem navrhovatelů. Žádný z podkladů dodaných stěžovatelem podle názoru kasačního soudu neprokazuje důvodnost námitky podjatosti, tedy existenci osobní animozity členů odpůrkyně vůči navrhovatelům, či jejich snahu znehodnotit vlastnické právo navrhovatelů.

Důvodná není ani související námitka, že nezákonnost napadeného OOP způsobuje i to, že usnesení Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 25. 4. 2024, č. j. 056933/2024/KUSK, kterým bylo rozhodnuto, že členové rady obce nejsou vyloučeni z projednání a rozhodování věci, je nepřezkoumatelné. Je pravdou, že toto usnesení bylo zrušeno rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30. 7. 2024, č. j. MMR-53605/2024-81, z důvodu, že se krajský úřad řádně nevypořádal s předloženými námitkami. Krajský úřad poté usnesením ze dne 9. 10. 2024, č. j. 129172/2024/KUSK, znovu rozhodl o námitce podjatosti tak, že členové rady obce nejsou vyloučeni z projednávání a rozhodování o podaných námitkách a při rozhodování o vydání napadeného OOP. Odvolání proti tomuto usnesení Ministerstvo pro místní rozvoj zamítlo rozhodnutím ze dne 10. 2. 2025, č. j. MMR-9528/2025-81. V dané věci je však rozhodující, že odpůrkyně v souladu s § 14 odst. 2 správního řádu předložila námitku podjatosti svému představenému (krajskému úřadu) k rozhodnutí a vyčkala na jeho rozhodnutí. Ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu nepřiznává odkladný účinek odvolání proti usnesení, kterým nebylo námitce podjatosti vyhověno. Odpůrkyně proto mohla pokračovat v řízení již po (nepravomocném) rozhodnutí o námitce podjatosti ze dne 25. 4. 2024 (srov. rozsudek NSS ze dne 14. 6. 2012, č. j. 1 As 55/2012-32). Vyřízení námitky podjatosti, byť nepravomocné, tedy předcházelo vydání napadeného OOP, a byly tak splněny zákonné požadavky pro jeho vydání. K tomu lze pro úplnost dodat, že i po všech dalších procesních peripetiích a opravných prostředcích s námitkou podjatosti nebyla podjatost rozhodujících osob shledána.

Nejvyšší správní soud neshledal pochybení krajského soudu ani pokud jde o posouzení žalobní námitky ohledně účelovosti stavební uzávěry. Případné „zaujatosti" odpůrkyně vůči navrhovatelům by mohlo nasvědčovat např. to,

že by se daná stavební uzávěra vztahovala pouze na jejich pozemky či by pro tyto pozemky stanovovala zvláštní požadavky oproti jiným lokalitám. Z napadené uzávěry však vyplývá, že ta se vztahuje na široký okruh území obce (více než 100 pozemků různých vlastníků) zahrnující plochy B /bydlení/ a plochy SM /smíšené městské/. Dočasně omezen tudíž může být nejenom stavební záměr navrhovatelů, ale též záměry dalších vlastníků pozemků v rámci dané lokality. Z judikatury správních soudů přitom vyplývá, že stavební uzávěry nemohou být diskriminační, pokud se dotknou více lokalit, i přesto, že některý z vlastníků dotčených pozemků se může cítit být více ovlivněn. „Při vydávání stavební uzávěry (a tudíž ani při jejím soudním přezkumu) nemá být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy územního plánu (resp. při jeho případném soudním přezkumu, viz rozsudek Nejvyššího správního soudu z 13. 11. 2014, čj. 7 As 181/2014-34). (…) Zákonnost obsahu územního plánu bude moci být detailně přezkoumána soudem teprve po vydání územního plánu v rámci řízení o návrhu na jeho zrušení" (rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2024, č. j. 8 As 188/2023-66). Lze tedy shrnout, že stavební uzávěra dopadá stejnou měrou na všechny pozemky v dané lokalitě, odpůrkyně v odůvodnění napadeného OOP zřetelně uvedla důvody pro její vydání, přičemž navrhované řešení se ani kasačnímu soudu nejeví jako zjevně nepřiměřené. Stěžovatel navíc má podle čl. III napadeného OOP možnost požádat o výjimku z této uzávěry a její trvání je podle čl. IV časově omezeno.

S poukazem na shora uvedené důvody Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

Rozsudek Nejvyšší správního soudu ze dne 24. 6. 2025 č. j. 6 As 244/2024-25

ÚZEMNÍ PLÁN, ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ, VZTAH K NÁSLEDNÉMU POVOLOVÁNÍ STAVEB

§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
§ 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 24. 6. 2025 č. j. 6 As 244/2024-25 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Český Budějovicích ze dne 17. 9. 2024, č. j. 61 A 22/2024-62, kterým byl zamítnut návrh na zrušení změnu č. 2 Územního plánu města S. Ú.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu mimo jiné vyplývá:

Součástí změny byla mj. změna funkčního využití pozemků parc. č. st. XA, st. XB a k nim přilehlých pozemků parc. č. XC a XD v k. ú. S. Ú. (všechny dále uvedené pozemky leží v tomto katastrálním území) z původního Bn – Plochy bydlení nízkopodlažní na Ri – Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci. Funkční využití sousedního pozemku parc. č. XE bylo změněno na Bz – plocha bydlení – soukromá zeleň (původně byl též vymezen jako Bn – Plochy bydlení nízkopodlažní). Pozemek parc. č. XF byl změněn z Pv – plochy veřejného prostranství – obecné na Pz – plochy veřejné zeleně. Proti změně územního plánu navrhovatelka vznesla námitku. Nesouhlasila, aby v ulici B. mohla vznikat další hřiště, neboť její rodina je obtěžována již existujícím tenisovým hřištěm na pozemku parc. č. XG. Odpůrce navrhovatelčině námitce nevyhověl. Uvedl, že územní plán nemůže vyřešit veškeré potenciální problémy v území. Není žádoucí zcela vyloučit realizaci hřišť v plochách bydlení a rekreace. Umístění každého hřiště je nutné posuzovat individuálně (v rámci konkrétního správního řízení). Odpůrce dodal, že v daných plochách je možné realizovat hřiště za předpokladu, že nebude okolní zástavbu zatěžovat např. hlukem. Jedná se o podmíněně přípustné využití území. Každý záměr umístění hřiště bude posuzován v následujících řízeních. V řešeném území navíc nejsou změnou upraveny regulativy pro plochy, které se zde nacházejí. Návrh na zrušení změny č. 2 územního plánu v části týkající se shora vymezených pozemků zamítl krajský soud nyní napadeným rozsudkem.

Krajský soud nepřisvědčil námitce nepřezkoumatelnosti napadené změny č. 2 územního plánu. Odpůrce odpověděl na navrhovatelčiny námitky v jádru sice stručně, avšak přezkoumatelně. Vypořádání námitek odpovídá relativně obecné povaze územního plánu. K námitce nesprávného uchopení vztahu mezi územním plánováním a povolováním staveb krajský soud uvedl, že samotná existence stávajícího tenisového hřiště, i kdyby snad byl jeho provoz skutečně problematický, nemůže bez dalšího znemožnit stavbu jakéhokoli jiného hřiště v dané oblasti. Konkrétní stavební záměry hřiště (s již konkrétními parametry) by bylo možné posuzovat až v navazujícím stavebním řízení. Umístění hřiště splňujícího stanovené podmínky není pojmově vyloučeno. Nelze přijmout závěr, že každé hřiště je nadměrně hlučné a narušuje kvalitu prostředí, neboť posouzení těchto otázek se vždy bude odvíjet od konkrétního projektu. Námitka, dle které stavební úřad v případném řízení o povolení záměru navrhovatelce neumožní hájit její práva s ohledem na vzdálenost od jejích nemovitostí, je ryze spekulativní.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a důvodů v ní uvedených [§ 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.")]. Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 s. ř. s. Kasační stížnost není důvodná.

Nejvyšší správní soud úvodem podotkl, že rozporovanou změnou územního plánu nedošlo ke změně funkčního využití pozemků ve stěžovatelčině vlastnictví ani pozemků, které by se stěžovatelčiným pozemkem bezprostředně sousedily. Jakkoli i změna pozemků bezprostředně nesousedících může zasáhnout vlastnické (či jiné) právo vlastníka pozemků v okolí změny, míra zásahu bude v těchto případech zpravidla dosahovat nižší úrovně, než je-li změnou vlastník pozem-

ku autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití. Zároveň nelze pomíjet, že se změna funkčního využití shora vymezených pozemků ve významné míře nedotkla možnosti výstavby hřišť. Stěžovatelka sice v návrhu na zrušení změny územního plánu tvrdila, že přijetím této změny může být obtěžována hlukem ze hřiště, které by mohlo být na sporných pozemcích nově vybudováno, tato námitka ovšem nemá významnou souvislost s napadenou změnou územního plánu.

V první kasační námitce stěžovatelka namítala, že změna funkčního využití sporných pozemků nebyla dostatečně odůvodněna. Nejvyšší správní soud nezpochybnil, že je povinností orgánu vydávajícího územní plán (i jeho změnu) vyložit důvody svého rozhodnutí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS). Jakkoli územní plán jako relativně obecný nástroj územního plánování nemá a ani nemůže zohlednit veškeré skutečnosti vážící se ke každému konkrétnímu pozemku v regulovaném území, nelze rezignovat na odůvodnění změny funkčního využití území, resp. je opatřit pouze stručnými a zcela obecnými tvrzeními o potřebě takového opatření. Hodnoty chráněné územním plánem musejí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny. Jestliže osoba dotčená změnou územního plánu vznese proti navrhované změně námitky, je povinností orgánu vydávajícího územní plán řádně tuto námitku vypořádat. Z rozhodnutí o námitkách musí být patrné, proč obec považuje námitky za liché, mylné nebo vyvrácené nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými provedenými důkazy za vyvrácené. Trvání na řádném odůvodnění rozhodnutí o námitkách není samoúčelné, není cílem samo o sobě. Jeho smyslem je příjemci srozumitelně a přesvědčivě vysvětlit potřebnost a nezbytnost všech stanovených změn územního plánu při zvážení práv a oprávněných zájmů dotčených osob (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2025, č. j. 7 As 39/2024-49).

S přihlédnutím k těmto zásadám platícím pro přezkoumatelnost územního plánu (a jeho změn) Nejvyšší správní soud posoudil odůvodnění změny územního plánu přijatého odpůrcem a dospěl ve shodě s krajským soudem k závěru, že odpůrce ke stěžovatelčiným námitkám rozporovanou změnu územního plánu přezkoumatelně odůvodnil. Jak uvedl již krajský soud, odpůrce zdůvodnil změnu funkčního využití jednotlivých pozemků uvedením do souladu se skutečným stavem a tím, že část území se nachází v záplavovém území a je žádoucí, aby zde nebyly umisťovány větší stavby. Dále poukázal na skutečnost, že pozvolný přechod od staveb k bydlení přes zahrady k plochám veřejné zeleně a Kozskému potoku dává předpoklad zachování přírodních hodnot v území. Ke konkrétním stěžovatelčiným námitkám proti možné výstavbě hřišť pak odpůrce upozornil, že není žádoucí zcela vyloučit realizaci hřišť v plochách bydlení a rekreace s tím, že umístění každého hřiště je nutné posuzovat individuálně (v rámci konkrétního správního řízení). Podle Nejvyššího správního soudu odpůrce přednesl dostatečně věcné a konkrétní důvody pro změnu funkčního využití sporných pozemků. Potřeba důkladného odůvodnění vypořádání námitek proti změně územního plánu je dána především tehdy, dozná-li funkční využití dotčeného pozemku zásadní změny (je určen k diametrálně odlišnému funkčnímu využití oproti předchozímu stavu) či je-li s určením (deklarováním) funkčního využití pozemku (plochy) spjat určitý zákonem předvídaný proces, který vyžaduje jisté procesní standardy odůvodnění. V takovém případě musí být tato změna v územním plánu pečlivě vysvětlena a odůvodněna. Nebylo-li v daném případě změněno funkční využití pozemků ve vlastnictví stěžovatelky a změna územního plánu se zásadně nedotkla možnosti stěžovatelkou rozporované výstavby hřišť, není namístě trvat na podrobném a obsáhlém zdůvodnění provedené změny. V tomto případě postačilo, jestliže odpůrce v základu vypořádal námitku stěžovatelky a uvedl konkrétní důvody, pro které přistoupil ke změně funkčního využití označených pozemků. Trvat za této situace na podrobnějším odůvodnění a přistoupit kvůli tomu ke zrušení napadeného opatření obecné povahy by bylo ryzím formalismem.

Nejvyšší správní soud nesouhlasil se stěžovatelkou, že krajský soud doplnil chybějící odůvodnění napadeného opatření obecné povahy. Krajský soud pouze přiléhavě konstatoval, že stěžovatelka převážnou část své argumentace vztahovala k již existujícímu tenisovému hřišti, které nebylo předmětem nynějšího řízení, případně že námitky týkající se hlukových imisí může uplatnit až v rámci případného řízení o povolení záměru (hřiště). V těchto úvahách krajský soud přiléhavě reagoval na návrhovou augmentaci, aniž by nepřípustně doplňoval důvody napadené změny územního plánu. Nejvyšší správní soud shodně uvádí, že změna č. 2 se nikterak netýkala stávajícího tenisového hřiště v sousedství navrhovatelčiných nemovitostí. Nejvyšší správní soud nezpochybňuje, že i v případě aktualizací neměněného záměru se v určitých případech mohou posuzovat sekundární, synergické a kumulativní vlivy z důvodu stanovení nových, na původní záměr navazujících záměrů (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 1 As 15/2016-85, bod 117). V daném případě však jakákoli tvrzení vztahující se k již existujícímu hřišti nemohla být relevantní (či jen nepřímo jako vyjádření obav, jak by se stěžovatelky sporné regulativy v případě jejich využití mohly dotknout), protože změna územního plánu umožňovala výstavbu hřiště pouze jako podmíněně přípustné využití území, a to za splnění konkrétních podmínek zohledňujících negativní dopady stavby hřiště na sousední zástavbu (včetně hlukové zátěže). Sporné okolnosti případné výstavby hřiště by byly řešeny v řízení o jeho vybudování, a to včetně případného sepětí se stávajícím hřištěm z hlediska kumulace hluku či jiných obtěžujících faktorů (viz dále). Není však třeba, aby již na úrovni územního plánu byla zapovězena jeho výstavba i v místech, v nichž by a priori nenarušila charakter lokality. Nejvyšší správní soud shrnul, že odpůrce napadenou změnu územního plánu řádně odůvodnil a náležitě vypořádal rovněž stěžovatelčinu námitku. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, 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 (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50). O tyto důvody ovšem odpůrce změnu územního plánu výslovně opřel, neboť

změnu odůvodnil nastavením funkčního využití pozemků do souladu se stávajícím stavem a posílením ochrany zeleně. Stěžovatelčinu námitku nedostatečného odůvodnění změny územního plánu proto považuje Nejvyšší správní soud za pokračující polemiku se schválenou změnou, kterou ovšem nemohl shledat důvodnou.

V druhé kasační námitce stěžovatelka namítala, že krajský soud vychází z nesprávného uchopení vztahu mezi územním plánováním a povolováním staveb. Krajský soud však podle Nejvyššího správního soudu přiléhavě poukázal na relativně obecnou povahu územního plánu s tím, že konkrétní stavební záměry hřiště (s již konkrétními parametry) by bylo možné posuzovat až v navazujícím stavebním řízení. Krajský soud nebyl povinen v napadeném rozsudku posuzovat stěžovatelčiny námitky, které svou povahou směřují proti možné konkrétní výstavbě (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150).

Úkolem územního plánu není řešit s konečnou platností řešení stavby, které je předmětem řízení o povolení záměru. Územní plán představuje koncepční nástroj územního plánování, zatímco rozhodnutí o povolení záměru je nástrojem realizačním (viz přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 12. 2021, č. j. 10 As 139/2021-53). Neboli podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 3. 2021, č. j. 2 As 98/2010-44, „územní plán stanoví jen velmi obecné podmínky případné zástavby (a zabývá se mj. tím, zda je území vůbec zastavitelné), územní rozhodnutí již posuzuje konkrétní zamýšlenou stavbu, a tedy je zřejmé, že posuzuje její případnou realizaci z bližšího měřítka a ve vazbě na konkrétní poměry v předmětné lokalitě." Namítá-li tedy stěžovatelka, že na základě změny územního plánu mohou být vybudována hřiště, která v nepřiměřené míře zatíží okolí hlukem, nejedná se za dané situace o námitky ke koncepčnímu uspořádání daného území. Nelze pomíjet, že změnou územního plánu nebyla a priori připuštěna výstavba sportovišť. Pro sporné pozemky bylo stanoveno funkční využití jiného charakteru (rekreační, soukromá zeleň, plochy veřejné zeleně). Navíc ani podstata stěžovatelčiny námitky není pravdivá. Nově stanovená funkční využití území podmínila výstavbu hřišť tím, že nebudou okolní zástavbu zatěžovat např. hlukem (plocha Bz), či nesníží kvalitu prostředí ve vymezené ploše a bude slučitelná s rekreačními aktivitami (plocha Ri). Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že nelze přijmout paušální závěr, že každé hřiště je nadměrně hlučné a narušuje kvalitu prostředí, neboť posouzení těchto otázek se bude vždy odvíjet od konkrétního projektu. Takové námitky jsou ve fázi územního plánování předčasné a nelze je věcně řešit. Nejvyšší správní soud nezpochybnil stěžovatelčino tvrzení, že sousedé mají proti funkčnímu využití území brojit včas již ve fázi územního plánování, ani správnost jí citované judikatury. Stěžovatelka však pomíjí, že územní plán z podstaty věci neřeší konkrétní podmínky umístění stavby (hřiště) do území. Výstavba hřiště se bezprostředně neděje v procesu územního plánování, nýbrž v řízení o povolení záměru. Právě v tomto řízení by případně byly posouzeny námitky dotčených osob, že výstavba hřiště (pokud by někdo takový záměr navrhl) způsobí nepřiměřenou hlukovou zátěž pro okolí, včetně toho, zda je umístnění hřiště v souladu s regulativy územního plánu. Stěžovatelka se mýlí v tvrzení, že pokud bude v územním plánu stanovena, byť podmíněně, přípustnost hřišť, bude pro ni prakticky nemožné hájit svá práva ve stavebním řízení. Obecná a podmíněná přípustnost výstavby hřišť stanovená územním plánem sama o sobě nepovoluje vybudování jakéhokoli konkrétního stavebního záměru (hřiště). Konkrétní podmínky a přípustnost tohoto potenciálního záměru bude řešena v navazujících řízeních. Odpůrce tedy nepostupoval v rozporu se zákonem, jestliže ve sporných regulativech umožnil výstavbu hřišť, pokud „nebude okolní zástavbu zatěžovat např. hlukem apod." (plochy Bz), respektive „které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami" (plochy Ri). Smyslem těchto doplňujících podmínek je zjevně snaha o eliminaci záměrů, které by nepřiměřeně zatěžovaly okolí (kritérium adekvátního hluku) či které by snížily kvalitu prostředí nebo narušily rekreační aktivity. Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že takto obecně nastavený regulativ umožňuje určitou aplikační pružnost, a dodává, že posouzení souladu stavebního záměru s těmito požadavky bude předmětem konkrétního stavebního řízení. Teprve v této fázi bude úkolem správních orgánů vyložit tyto pojmy ve vztahu ke konkrétnímu posuzovanému záměru s přihlédnutím k jejich obecnému jazykovému významu, kontextu užití a účelu úpravy, v níž se objevují (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011-127, č. 2497/2012 Sb. NSS). Užití těchto pojmů v příslušné části územního plánu však samo o sobě nezakládá jeho nesrozumitelnost či prostor pro libovůli správních orgánů, jak tvrdí stěžovatelka (viz shodně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 3. 2025, č. j. 5 As 175/2024-40).

Nejvyšší správní soud zopakoval, že v každém jednotlivém řízení bude posouzeno, zda je výstavba konkrétně navrženého hřiště přípustná. Nelze však nalézt relevantní důvod, aby již územní plán jednoznačně stanovil pro každé území, zdali je výstavba hřišť vhodná či nikoli. Krajský soud již stěžovatelce přiléhavě vysvětlil, že „hlukem je obecně vzato jakýkoli nežádoucí zvuk, což je však vždy třeba posuzovat s ohledem na konkrétní lokalitu a způsob využití ploch v daném území. Nejedná se tedy automaticky o jakýkoli zvuk, jak naznačuje navrhovatelka. Znovu lze uvést, že pod pojmem hřiště si lze představit velmi pestrou škálu různých zařízení jakož i rozličných opatření, které hluk ze hřiště omezují." Uvedené regulativy proto nelze chápat tak, že jakákoli výstavba hřišť je zakázána, nýbrž že je nezbytné v každém konkrétním případě poměřit možný dopad stavebního záměru na jeho okolí z hlediska podmíněně přípustného využití území. Na tomto postupu předvídaném napadeným územním plánem nelze shledat nic nezákonného ani nesrozumitelného

Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo