

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2026

Zákon č. 91/2026 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

V § 334b odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 437/2024 Sb. a zákona č. 223/2025 Sb., se číslo „2026“ nahrazuje číslem „2027“.

Účinnost od 11. 6. 2026.

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

Účinnost od 1. 7. 2026.

Vyhláška č. 158/2026 Sb., o vyhlášení národní přírodní památky Zlatý potok a stanovení jejích bližších ochranných podmínek

Účinnost od 1. 1. 2027.

Sdělení 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. říjnu 2026

Vyhlášeno 2. 9. 2026, částka 161/2026.

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

BECK-ONLINE

VOMÁČKA, Vojtěch. **Pořadí provádění změn (etapizace) v územním plánování v judikatuře správních soudů**

Úkol etapizace vykládají soudy spíše jako povinnost než jen možnost. Aby obstála u soudu, musí být etapizace přezkoumatelně odůvodněná, což obnáší vedle vymezení jejího účelu a přesných podmínek i posouzení přiměřenosti jejího dopadu na konkrétní vlastníky.

[In: Soudní rozhledy 7–8/2026, s. 218]

E-PRAVO.CZ

TICHÁ, Kristýna. **Uplynutí doby trvání dočasné stavby**

Článek se věnuje problematice dočasných staveb podle současného stavebního zákona, konkrétně otázce, od kdy počíná běžet doba jejich trvání a jaký postup následuje

po jejím uplynutí. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu plyne tato doba od právní moci povolení záměru, nikoli od kolaudace.

[13. 8. 2026]

ŠMOTLÁK, Lukáš. **Jak se bránit proti územnímu plánu**

Článek se věnuje přehledu právních nástrojů, jimiž se mohou dotčené osoby bránit proti územnímu plánu vydanému ve formě opatření obecné povahy, přičemž vychází z aktuálního kontextu schválení Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

[31. 8. 2026]

MUČKA, Jan – VAŇKOVÁ, Marcela. **Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?**

Závěry soudů v tomto směru naznačují, že samotné financování a fyzická realizace náhradní komunikace investorem ještě neznamenají, že investor jejím vybudováním nabyt také vlastnické právo. Při posuzování vlastnictví je třeba zohlednit především účel, za kterým byla komunikace vybudována, právní režim původní komunikace a povinnost investora zajistit její náhradu v rámci realizace svého stavebního záměru.

[2. 9. 2026]

SOUDNÍ ROZHLEDY

Číslo 2/2026

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

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

STAVEBNÍ PRÁVO BULLETIN

Číslo 2/2026

BURIANOVÁ, Marcela. **Silnice není pozemek: Právní labyrint českých komunikací**

Odborná studie se detailně zabývá složitým veřejnoprávním a soukromoprávním vztahem mezi silničním pozemkem a samostatnou stavbou dálnice, silnice či místní komunikace. Rozebírá historické i současné paralely nevyřádaných majetkoprávních vztahů, kdy stavba komunikace leží na cizím soukromém pozemku

ŠTVÁNOVÁ, Helena. **Vývoj ohlašování staveb v průběhu času**

Článek se věnuje institutu ohlašování staveb a postupu stavebních úřadů při vydávání souhlasů s ohlášenými stavbami. Je popsán a zhodnocen jejich vývoj v průběhu času

od nabytí účinnosti zákona č. 50/1976 Sb. a jeho novel a zákona č. 183/2006 Sb. Dále je popsán postup daný zákonem č. 283/2021 Sb., který institut ohlašování staveb nahradil.

PAVELKOVÁ, Martina. Veřejná prostranství podél pozemních komunikací

Autorka se v článku věnuje problematice veřejných prostranství podél pozemních komunikací v kontextu právní úpravy plánování a vymezování veřejných prostranství ve stavebním zákoně a prováděcích předpisech i úpravy zákona o obcích.

POSPÍŠILÍKOVÁ, Barbora. Sněmovní tisk 67: klíčové změny návrhu novely stavebního zákona v územním plánování a povolování záměrů

Článek se zaměřuje na změny navrhované novelou zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, obsaženou ve sněmovním tisku č. 67/0. Pozornost je věnována klíčovým změnám v oblasti územního plánování a povolování záměrů, zejména v jejich procesněprávní rovině. Článek vychází z komplexního pozměňovacího návrhu obsaženého ve sněmovním tisku č. 67/11.

KLIKOVÁ, Alena. (Ne)integrace vybraných úkonů do stavebního zákona dle projednávané novely

Příspěvek je věnován předkládané novele stavebního zákona (sněmovní tisk č. 67) a s tím souvisejícím změnám dalších zákonů ve vztahu k integraci vybraných úkonů do stavebního zákona. Příspěvek se zaměřuje na vodní zákon, zákon o státní památkové péči a zákon o ochraně přírody a krajiny.

TUNKA, Martin. Charakter a struktura území – poznatky ze soudních přezkumů

Článek je věnován otázce uplatňování pojmu charakter území v rozhodování stavebních úřadů. Používání tohoto pojmu se ve stavebním právu neustále zvyšuje. Doposud byl především spojen s rozhodováním o záměrech na území hlavního města Prahy. V judikatuře, která tím byla vyvolána, lze najít řadu poznatků k tomuto tématu.

ZÍDEK, Martin. Nápad čtenáře komentářů

Autor se věnuje novele stavebního zákona a promítnutí změn vybraných ustanovení do zákona o státní památkové péči.

MONOGRAFIE

GRYGAR, Tomáš – HUNEŠ, Karel – KOUDELKA, Zdeněk – ZICHÁ, Jiří a kol. **Nové stavební právo**

Publikace představuje první ucelené monografické zpracování materie stavebního práva podle právní úpravy stavebního zákona z roku 2021 a souvisejících předpisů, v jejichž pozdějším znění.

Autorský kolektiv vykládá nejen ustanovení samotného stavebního zákona, ale poukazuje i na širší souvislosti rekonstruovaného stavebního práva, například ve vazbě na ochranu životního prostředí, institut vyvlastnění, digitalizaci řízení nebo procesní prostředky ochrany práv dotčených osob.

[C. H. BECK, Praha: 2026, 360 s. ISBN 978-80-7699-066-1]

SVOBODA, Karel – KASÍKOVÁ, Martina – LEVÝ, Jiří – DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. **Občanský soudní řád. Komentář. 4. vyd.**

Čtvrté vydání komentáře k občanskému soudnímu řádu reflektuje legislativní vývoj i judikaturu za období od předchozího vydání. Text vychází ze stavu právní úpravy k 1. 9. 2026. Komentář klade důraz na praktickou použitelnost při aplikaci procesního práva v soudní praxi. Zvláštní pozornost věnuje zejména otázkám výkonu rozhodnutí, doručování, opravných prostředků a procesních úkonů.

[C. H. BECK, Praha: 2026, 4. vyd. 1 632 s. ISBN 978-80-7699-046-3]

ONDRA, Martin. Dodatečné povolování černých staveb

Nový stavební zákon zpřísnil procesní pravidla pro dodatečné povolování staveb. Publikace má proto za cíl být praktickým procesním průvodcem v řízení o nařízení odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Vedle řízení o nařízení odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby jsou předmětem praktického výkladu i základní pojmy stavebního zákona, opakované řízení a nové povolení.

[C. H. BECK, Praha: 2026, 128 s. ISBN 978-80-7699-058-6]

*Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR*

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

SPOLEČNÉ STANOVISKO MMR a MPSV KE KOLAUDACI STAVEB SE SOCIÁLNĚ-ZDRAVOTNÍMI SLUŽBAMI

V praxi stavebních úřadů a poskytovatelů sociálních služeb se otevřela otázka, jak a zda zkolaudovat stavbu, ve které budou poskytovány tzv. sociálně-zdravotní služby.

Smyslem kolaudace podle stavebního zákona je ověření, že stavba je způsobilá k užívání pro konkrétně vymezený účel užívání, který je v kolaudačním rozhodnutí jasně určen (např. domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením apod.). **Kolaudační rozhodnutí však neřeší vlastní výkon jednotlivých činností nebo služeb, které mohou být v takové stavbě provozovány. Pokud zvláštní právní předpis stanoví, že danou službu lze v tomto typu stavby poskytovat, pak to nikterak neodporuje vymezenému účelu užívání. Jedná se tak o speciální úpravu vůči stavebnímu zákonu.**

Podle § 36 odst. 2 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, „sociálně-zdravotní služby lze poskytovat v centrech denních služeb, denních stacionářích, týdenních stacionářích, domovech pro osoby se zdravotním postižením, domovech pro seniory, domovech se zvláštním režimem, centrech duševního zdraví nebo v zařízeních odlehčovacích služeb, a to na základě oprávnění k poskytování sociálních služeb v těchto zařízeních sociálních služeb a zároveň oprávnění k poskytování zdravotních služeb podle zákona o zdravotních službách.“

Z citovaného ustanovení vyplývá, že **zákon výslovně umožňuje poskytování sociálně-zdravotní služeb v přesně vymezených typech zařízení sociálních služeb.** Pokud je tedy stavba **zkolaudována jako některý z uvedených typů zařízení sociálních služeb**, znamená to, že v takové stavbě lze následně – při splnění zákonných podmínek – poskytovat jak sociální služby, tak zdravotní služby. **Jinými slovy, tuto stavbu není nutné kolaudovat zároveň jako stavbu pro poskytování zdravotních služeb.**

Tento princip odpovídá obecné koncepci vztahu stavebního práva a jiných právních předpisů a není v právním řádu výjimečný. Obdobně například dětské skupiny mohou být provozovány i v obytných místnostech, tedy ve stavbách zkolaudovaných jako byt nebo rodinný dům. V takovém případě stavba splňuje technické požadavky kladené na obytnou místnost, avšak možnost provozovat v těchto prostorách dětskou skupinu vyplývá ze zákona o dětských skupinách.

Je-li proto předmětem žádosti o kolaudaci **stavba označená jako centrum denních služeb, denní stacionář,**

týdenní stacionář, domov pro osoby se zdravotním postižením, domov pro seniory, domov se zvláštním režimem, centrum duševního zdraví nebo zařízení odlehčovacích služeb, a bude stavebníkem deklarováno, že v této stavbě budou poskytovány zdravotně-sociální služby ve smyslu § 36 odst. 2 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, **lze tuto stavbu kolaudovat pro navržený účel.**

[Spolecne-stanovisko_MMR_MPSV_kolaudace-staveb_soczdrav_sluzby_26_8_2026.pdf.aspx]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

METODICKÉ SDĚLENÍ K SOULADU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Toto metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, Odboru územního plánování, se věnuje souladu zásad územního rozvoje s Územním rozvojovým plánem, který ve znění po Změně č. 1a neobsahuje všechny záměry uvedené v Politice územního rozvoje ČR.

Usnesením vlády ČR ze dne 28. srpna 2024 č. 581 vláda schválila první Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“), který nabyl účinnosti dne 21. října 2024, ovšem podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nebyl závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace ani pro rozhodování v území. Stejným usnesením vláda schválila pořízení Změny č. 1 ÚRP. Usnesením vlády ČR ze dne 16. dubna 2025 č. 271 vláda rozhodla o rozdělení Změny č. 1 ÚRP na dvě dílčí změny, označené jako Změna č. 1a ÚRP a Změna č. 1b ÚRP, a zároveň schválila jejich zadání. K rozdělení na dvě dílčí změny došlo na základě prověření záměrů, které měly být v rámci první změny ÚRP řešeny, a to především s ohledem na skutečnost, zda byly přebírané záměry již v minulosti v zásadách územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) posuzovány z hlediska vlivů na životní prostředí a zda bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, či nikoliv. Cílem rozdělení Změny č. 1 ÚRP byl předpoklad rychlejšího schválení Změny č. 1a oproti Změně č. 1b a dřívějšího dosažení závaznosti ÚRP.

Změna č. 1a ÚRP převzala záměry z vydaných ZÚR jednotlivých krajů nebo ze změn ZÚR v pokročilém stádiu projednávání. Usnesením vlády ČR ze dne 13. 4. 2026 č. 230 byla Změna č. 1a ÚRP schválena a účinnosti nabyla dne 18. 7. 2026. Nabytím účinnosti Změny č. 1a ÚRP se ÚRP stal závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, tzn. ZÚR, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Změna č. 1b ÚRP převážně zpřesňuje a vymezuje záměry z Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“), které v době zahájení pořizování Změny č. 1a dosud nebyly v platných ZÚR vymezeny, resp. jejich přebírání z PÚR ČR do ZÚR dotčených krajů bylo v počáteční fázi procesu pořizování změn předmětných ZÚR.

V důsledku nastaveného procesního posunu nastává časový odstup mezi schválením, resp. nabytím účinnosti obou změn ÚRP, přičemž ÚRP se stal závazným již po nabytí účinnosti Změny č. 1a ÚRP. Ta však ještě neobsáhla všechny záměry z PÚR ČR, které měly být první změnou do ÚRP převzaty a zapracovány, neboť část záměrů vymezených v PÚR ČR je přebírána a upřesňována až v rámci zpracování návrhu Změny č. 1b ÚRP, jejíž pořizování v současné době probíhá.

Vzhledem k vládou stanovenému rozdělení záměrů z (PÚR ČR), které jsou zahrnuty do Změny č. 1a ÚRP a do Změny č. 1b ÚRP, a stanovenému časovému posunu procesů pořizování těchto změn, vzniká od nabytí účinnosti Změny č. 1a ÚRP do nabytí účinnosti Změny č. 1b ÚRP **přechodný časový úsek, v němž ÚRP nebude obsahovat všechny záměry celostátního významu z PÚR ČR**, protože některé jsou přebírány až do návrhu Změny č. 1b ÚRP. **Některé záměry, které jsou součástí PÚR ČR a jsou promítnuty do ZÚR**, tedy nemusí být součástí ÚRP. Tato situace nezakládá rozpor mezi ÚRP a ZÚR a není důvod v tomto případě aplikovat § 73 odst. 3 větu druhou stavebního zákona.

Podle § 79 odst. 2 stavebního zákona záležitosti celostátního významu, které nejsou obsaženy v ÚRP, mohou být součástí ZÚR, nevyloučí-li to nadřízený orgán ve stanovisku podle § 101 stavebního zákona z důvodů potřeby jejich nadregionální koordinace. K takovému vyloučení nadřízeným orgánem, tedy Ministerstvem pro místní rozvoj, nedošlo.

[Metodické sdělení, 21. 7. 2026]

POSTUP POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A JEJICH ZMĚN PO 30. 6. 2024

Metodické sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024. Aktualizace ze dne 1. 9. 2026. Metodické sdělení objasňuje, jak v jednotlivých etapách pořizování územního plánu nebo jeho změny navázat po plné aplikovatelnosti stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Metodické sdělení je nově doplněno o reakci na rozsudek NSS 10 As 182/2025, a to prostřednictvím Výkladového stanoviska k rozsudku NSS 10 As 182/2025. Výkladové stanovisko vysvětluje důvody zachování postupu podle stávajícího metodického sdělení. Výkladové stanovisko je koncipováno tak, aby bylo využitelné pro odůvodnění postupu.

[Postup-porizovani-UP-NSZ-AKTUALIZACE_01092026.pdf.aspx]

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 25. 5. 2026, č. j. 5 As 268/2025-33**

RODINNÝ DŮM V AKTIVNÍ ZÓNĚ ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

*§ 2 odst. 5 písm. c), § 3 odst. 4, § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Podstatou projednávané věci je otázka, zda se v případě stavby, o jejíž povolení stěžovatelé usilovali, jedná o obnovu původního objektu mlýna, anebo o stavbu novou. Zatímco nová výstavba je podle § 67 vodního zákona v aktivní zóně záplavového území zakázána, údržba stavby a stavební úprava jsou coby výjimky z omezení v záplavovém území povoleny.

Podle skutkového stavu, jak byl v dosavadním řízení zjištěn správními orgány, stěžovatelé zcela zbourali zbylou nadzemní část dosavadní stavby. Na místě tak byly ponechány toliko základové pasy, což vyplývá přímo z jimi předložené dokumentace pro společné povolení stavby rodinného domu. Je tak nepochybné, že v době podání žádosti již nebylo patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Řečeno ještě jinak, nezůstal zachován ani jeden z prvků dlouhodobé životnosti původní stavby, mezi něž obecně patří základy, hlavní nosné vodorovné a svislé konstrukce, stropy, krov a schodiště. Základové pasy, které zůstaly z původní stavby, nemají samy o sobě žádný účel. Ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona definuje stavbu jako stavební dílo vzniklé stavební nebo montážní technologií bez zřetele na účel jeho využití. Torzo stavebního díla vzniklé odstraněním všech prvků dlouhodobé životnosti, které není s to plnit žádný účel, nelze považovat za stavbu. Stavbu, kterou stěžovatelé následně po odstranění původní stavby zamýšleli provést na pozůstatku původní základové konstrukce, tak nelze považovat za údržbu nebo úpravu dokončené stavby, nýbrž za nahrazení stavby původní stavbou zcela novou, byť je postavena na stejném místě a plní obdobnou funkci.

Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít ojediněle i jiným způsobem (např. obestavěním), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve většině případů i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy de-

strukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Z hlediska posouzení zániku původní stavby přitom není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudovaná konstrukce tvoří součást stavby nové nebo nezanikla a nově vybudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku stavby původní je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoli to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné nebo částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů.

Podle § 67 odst. 1 vodního zákona se v aktivní zóně záplavových území nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou zákonem taxativně stanoveného okruhu staveb a s výjimkou udržovacích prací a stavebních úprav stávajících staveb, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Jak dále vyplývá z § 129 odst. 3 stavebního zákona, stavbu nelze dodatečně povolit, pokud je provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje. Zvláštním předpisem je nutné v tomto smyslu rozumět také právě vodní zákon. Pokud tedy vodní zákon v § 67 odst. 1 výslovně zakazuje, bez možnosti odchýlení, v aktivní zóně záplavového území provádět stavby, stavební úřad nemůže postupovat jinak než žádost o stavební povolení pro takovou stavbu zamítnout. Zákonná úprava v tomto ohledu sleduje legitimní cíl zamezit stavebnímu rozvoji v oblastech stanovených aktivních zón záplavových území, jež při povodni odvádí rozhodující část celkového průtoku, a tak bezprostředně ohrožují život, zdraví a majetek lidí.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 5. 2026, č. j. 2 As 31/2026-36

NAŘÍZENÍ UDRŽOVACÍCH PRACÍ A ZÁKAZ NAKLÁDAT S MAJETKEM

*§ 6 odst. 3, § 295 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
§ 44a odst. 1, § 47 odst. 6 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů*

Udržovací práce nařízené formou opatření k nápravě podle § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona představují udržování majetku ve smyslu § 44a odst. 1 věty první exekučního řádu. Provedením takto nařízených prací povinný neporušuje zákaz nakládání s majetkem stanovený v tomto ustanovení exekučního řádu.

Otázka, zda konkrétní práce vyžadují, či nevyžadují stavební dozor, ohlášení nebo povolení, odborné vedení či zajiš-

tění prostoru na sousedním pozemku, je v tomto směru irelevantní. Inhibitorium nebrání stěžovateli obstarat si případná veřejnoprávní povolení či zajistit součinnost třetích osob v režimu soukromého práva. Administrativně, finančně či technicky náročná údržba naplňující znaky stanovené v § 6 odst. 3 stavebního zákona je stále údržbou (resp. udržováním), a to i pro účely § 44a odst. 1 exekučního řádu. Provedením nařízených prací by tedy stěžovatel nemohl porušit zákaz nakládání s majetkem stanovený v exekučním řádu.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2026, č. j. 3 As 157/2025-38

VÝZVA K ÚČASTI PŘI STAVEBNÍ KONTROLE

*§ 292 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
§ 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Výzva stavebníkovi k účasti při stavební kontrole svému adresátovi nezakládá jakoukoli novou právní povinnost. Svěřuje-li totiž stavební zákon stavebnímu úřadu pravomoc stavebníka vyzvat k účasti při stavební kontrole (resp. prohlídce stavby), jde toliko o konkretizaci kontrolním řádem již beztak obecně stanovené povinnosti kontrolované osoby poskytnout kontrolujícímu potřebnou součinnost.

Lze se tedy ztotožnit s názorem krajského soudu, který v výzvu ve smyslu § 292 odst. 3 stavebního zákona nahlíží jako na určitý přípravný úkon kontroly stavby. Kasační soud proto ve shodě s ním uzavírá, že předmětná výzva nemůže mít již pro svou povahu kvalitu zásahu ve smyslu § 82 odst. 1 soudního řádu správního.

Věcná působnost v oblasti kontroly je vázána na obecnou věcnou působnost jednotlivých typů stavebního úřadů, jak je vymezena v § 30 až § 35 stavebního zákona. Jiný výklad tohoto ustanovení by ostatně odporoval obecné zásadě vzájemného souladu všech postupů jako principu dobré správy.

Žalovaný je obecním úřadem obce s rozšířenou působností, tj. stavebním úřadem s tzv. zbytkovou působností. Provádí proto kontrolu v oblasti těch záměrů, které nespádají do působnosti ostatních stavebních úřadů. Vzhledem ke zvláštní působnosti krajského úřadu k rozhodování ve věcech výroben z obnovitelných zdrojů energie [§ 34 písm. a) bod 3 stavebního zákona] bude krajský úřad kontrolním orgánem rovněž ohledně těchto záměrů. Uvedeně však přirozeně neznamená, že by stavební úřad nebyl oprávněn kontrolovat stavbu, o níž důvodně předpokládá, že svou povahou do jeho kontrolní kompetence náleží, pochybuje-li současně o jejím souladu s veřejným stavebním právem. Interpretace, kterou v tomto směru obhajuje stěžovatel, by ve svém důsledku znamenala, že i v situacích, v nichž je povaha stavebního záměru objektivně sporná, by stavební kontrola ani následný výkon dozorových opatření

stavebních úřadů vůbec nepřipadal v úvahu. Takový závěr je ovšem absurdní. Pakliže žalovaný prováděl stavební kontrolu s cílem posoudit, zda je předmětná stavba rekreační chatou (to ostatně stěžovatel sám připustil), jednal plně v mezích své věcné působnosti.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 5. 2026, č. j. 5 As 260/2025-21**

APELAČNÍ PRINCIP ODVOLACÍHO ŘÍZENÍ

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

Odvolací správní řízení je založeno zásadně na apelační zásadě, při níž je oprávněn odvolací správní orgán, dojde-li k závěru, že rozhodnutí správního orgánu prvního stupně je vadné, toto rozhodnutí svým rozhodnutím rovněž změnit. Z hlediska hospodárnosti řízení má přednost před vrácením věci správnímu orgánu prvního stupně náprava vad v řízení před odvolacím orgánem a změna rozhodnutí správního orgánu prvního stupně rozhodnutím o odvolání, je-li to možné. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu přitom zásadně vychází ze skutkového a právního stavu ke dni vydání odvolacího rozhodnutí, nevyplyvá-li ze zákona něco jiného. Současně je třeba respektovat zásadu dvouinstančnosti správního řízení. V rámci odvolacího správního řízení lze sice doplnit podklady pro rozhodnutí, před správním orgánem prvního stupně zjištěný skutkový stav posoudit jinak či věc po právní stránce posoudit odlišně, ovšem funkcí odvolacího řízení je přezkoumat v první řadě rozhodnutí a postupy správního orgánu prvního stupně, ne je zcela nahradit. Jeho rozhodnutí by nemělo být překvapivé, odvolací správní orgán by měl dát možnost, aby se účastníci k novým podkladům pro rozhodnutí ještě před vydáním odvolacího rozhodnutí vyjádřili.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 3. 6. 2026, č. j. 8 As 6/2026-47**

ODSTRANĚNÍ ZÍDKY

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

Stavební úřad nařídil žalobcům odstranění zídky. Vyšel z toho, že zídka byla provedena bez příslušného povolení, nebyla dodatečně povolena a žalobci ji sami dobrovolně neodstranili.

Správní soudy shledaly důvodnou námitku, že ze správních rozhodnutí nebylo jasné, proč zídka vůbec podléhala povolovacímu režimu a na základě jakého konkrétního zákonného ustanovení. Napadená rozhodnutí proto zrušily pro nepřezkoumatelnost.

Nejvyšší správní soud (NSS) zdůrazňuje, že v řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona musejí správní orgány prokázat, že stavba byla skutečně provedena bez příslušného povolení, resp. že vůbec podléhala některému z veřejnoprávních povolovacích režimů. 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.

Pro posouzení otázky, zda stavba ke svému provedení vůbec vyžadovala nějaký povolovací akt, je rozhodná právní úprava účinná v době její výstavby.

Samotné řízení o odstranění stavby může být vedeno podle právní úpravy účinné v době jeho zahájení a rozhodnutí, avšak otázka, zda šlo vůbec o stavbu provedenou bez vyžadovaného povolení, se musí primárně posoudit podle právní úpravy účinné v době provedení stavby.

Teprve poté, co správní orgán postaví najisto, zda stavba v době své výstavby podléhala některému z tehdy účinných povolovacích či ohlašovacích režimů, lze například uvažovat o tom, zda pozdější, pro stavebníka příznivější hmotněprávní úprava nemá s ohledem na princip proporcionality vést k odlišnému výsledku. K pozdější změně právní úpravy, která by původně regulovanou stavbu nově zařazovala do volného režimu, však nelze přihlížet automaticky. Takový postup přichází v úvahu jen výjimečně, jestliže by nařízení odstranění stavby představovalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva a současně by ponechání stavby závažně nezasahovalo do veřejných zájmů ani do práv jiných osob. Ústavní soud v odst. 41 nálezů sp. zn. I. ÚS 1956/19 uvedl, že „nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva nastává zejména tehdy, kdy změnou hmotněprávní úpravy stavba jako celek spadá do tzv. volného režimu (nepodléhá žádnému veřejnoprávnímu povolení), kdy skutkové okolnosti případu svědčí o zcela marginálním překročení předpisů ze strany vlastníka, kdy v průběhu správního řízení vyjde dostatečně najevo, že práva jiných subjektů nejsou stavbou ve stávající podobě dotčena, příp. kdy různým postupem stavebního úřadu ve vztahu ke stavebníkům v obdobném postavení se stávající územní rozhodnutí stalo obsoletním“. Těmto požadavkům však musí předcházet právě řádná úvaha o tom, jakému právnímu režimu stavba podléhala v době svého vzniku.

Bez ní nelze ani posoudit, zda a v jakém směru je pozdější právní úprava pro stavebníka skutečně příznivější.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 4. 6. 2026, č. j. 8 As 121/2025-33**

OPRAVA ÚZEMNÍHO SOUHLASU

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

Stavební úřad v roce 2011 vydal územní souhlas. V něm vyjádřil souhlas s umístěním a provedením stavby pro reklamu umístěnou v silničním ochranném pásmu. V roce 2024 stavební úřad opravil nesprávnost v územním souhlasu prostřednictvím rozhodnutí o opravě zřejmých nesprávností dle § 156 odst. 1 správního řádu. Tímto rozhodnutím omezil platnost územního souhlasu do dubna roku 2016. V původním územním souhlasu žádné takové omezení uvedeno nebylo. Rozhodnutí stavebního úřadu o opravě bylo pouze poznamenáno do spisu. Stavební úřad o vydání tohoto rozhodnutí informoval žalobkyni sdělením.

Nejvyšší správní soud přisvědčil stěžovateli v tom, že v dané věci nebylo možné opravit nesprávnost v územním souhlasu prostřednictvím rozhodnutí o opravě zřejmých nesprávností dle § 156 odst. 1 správního řádu. Toto ustanovení lze totiž aplikovat pouze v případě, že opravou nevznikne újma některé z dotčených osob. Obvykle se tato oprava bude týkat pouze formálních nesprávností. Žalovaný v územním souhlasu však souhlasil s umístěním a provedením stavby reklamního zařízení, aniž by stanovil dobu jeho platnosti. Pouze v poučení uvedl, že [s]ouhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bude s ohlášenou stavbou započato. Územní souhlas tedy byl vydán na dobu neurčitou. Napadeným rozhodnutím však územní souhlas změnil tak, že souhlasil s umístěním dočasné stavby do dubna roku 2016. Tím tak fakticky zkrátil platnost územního souhlasu. Takové zkrácení územního souhlasu zpravidla bude zasahovat do práv některé z dotčených osob.

Dobu platnosti územního souhlasu zpravidla nelze změnit postupem podle § 156 odst. 1 správního řádu, tedy vydáním opravného usnesení, které se pouze poznamená do spisu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 6. 2026, č. j. 1 As 13/2026-57**

**NESDĚLENÍ DŮVODŮ
PRO NEZAHÁJENÍ PŘEZKUMNÉHO ŘÍZENÍ
JAKO NEZÁKONNÝ ZÁSAH**

*§ 94, § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
§ 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

V případě nečinnosti správního orgánu spočívající v nesdělení výsledku šetření podateli v třicetidenní lhůtě se ten, kdo podnět podal, může bránit proti pasivitě správního orgánu žalobou na ochranu před nezákonným zásahem.

Vzhledem k tomu, že případná nečinnost žalovaného při vyřizování podnětu by měla povahu trvajícího zásahu (šlo by o zásah v podobě průtahů na straně správního orgánu, tedy o situaci, kdy správní orgán kontinuálně neplní povinnost, kterou má splnit), počíná lhůta k podání žaloby běžet až ukončením zásahu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 15. 6. 2026, č. j. 4 As 257/2025-95**

SUBSIDIARITA ZÁSAHOVÉ ŽALOBY

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

Žaloba na ochranu před nezákonným zásahem podle § 82 a násl. soudního řádu správního je pouze subsidiárním prostředkem ochrany, a to buď vůči právním prostředkům dostupným u správních orgánů, nebo vůči jiným druhům žalob dostupným ve správním soudnictví.

Je zcela v rozporu se shora zmíněným principem subsidiarity zásahové žaloby (vůči jiným žalobním typům ve správním soudnictví), jakož i s účelem, k němuž tato žaloba směřuje (ochrana proti neformalizovaným aktům, úkonům či postupům správních orgánů, které nejsou rozhodnutími a proti nimž nelze jinou ochranu uplatnit), pokud by jejím prostřednictvím neúspěšný účastník řízení vedeného podle § 65 s. ř. s., mohl shodné či obdobné aspekty téže věci „překvalifikovat“ na nezákonné zásahy a účinně se jim v řízení o žalobě podle § 82 a násl. s. ř. s. bránit. Zásahová žaloba má sloužit jako prostředek obrany v těch (krajních) případech, ve kterých jiné žalobní typy podle soudního řádu správního nepřicházejí v úvahu, nebo v nichž po navrhovateli nelze požadovat, aby vyčkal na konečné rozhodnutí ve věci.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 16. 6. 2026, č. j. 7 As 96/2026-31**

**NEPŘÍPUSTNOST ŽALOBY
PROTI ROZHODNUTÍ O NÁMITCE PODJATOSTI**

*§ 14 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
§ 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Rozhodnutím o námitce podjatosti se upravují poměry ve správním řízení, resp. vytváří se předpoklady pro meritorní rozhodnutí ve věci samé, a není proto samostatně přezkoumatelné ve správním soudnictví, neboť nezasahuje do veřejných subjektivních práv účastníka řízení. Proto takové rozhodnutí nespadá ani pod definici § 65 odst. 1 soudního řádu správního.

Uvedené závěry se přitom uplatní i v případě námitek systematické podjatosti.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 18. 6. 2026, č. j. 1 As 154/2024-84**

**NÁMITKA CHYBĚJÍCÍHO SOUHLASU
VLASTNÍKA POZEMKU**

*§ 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Žalobou dle § 65 odst. 1 soudního řádu správního lze namítat toliko zkrácení svých vlastních veřejných subjektivních práv. Opačný postup by totiž vedl k tomu, že by každý mohl vystupovat jako univerzální dohlížitel na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů a z titulu tvrzeného poškození veřejného zájmu by tak mohl kdokoli vyvolat soudní přezkum jakéhokoli rozhodnutí, aniž by takovým rozhodnutím bylo dotčeno jeho konkrétní veřejné subjektivní právo.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu plyne obecná premisa, že pochybení spočívající v nedostatku souhlasu vlastníka pozemku s umístěním stavby může v územním řízení a v následném soudním řízení správním samostatně namítat jen vlastník tohoto pozemku.

Zároveň však z judikatury plyne, že za určitých podmínek může uvedenou námitku vznést i jiná osoba. Žalobci, kteří byli účastníky řízení dle stavebního zákona z důvodu možného dotčení jejich vlastnického či jiného věcného práva k nemovité věci, mohou v soudním řízení uplatňovat námitky, které bezprostředně souvisí s ochranou jejich veřejných subjektivních práv (právní sféry), a to i nad rámec

věcného práva, jež jim založilo účastenství ve správním řízení. Mohou se přitom dovolat i těch právních norem, jejichž smyslem je chránit veřejný zájem, a to primárně prostřednictvím činnosti správních orgánů, pokud tento veřejný zájem souvisí právě s jejich veřejnými subjektivními právy. Nemohou však v soudním řízení namítat takové porušení zákona, které s jejich veřejnými subjektivními právy vůbec nesouvisí (např. dovolávat se ochrany práv třetích osob nebo veřejného zájmu, jenž zjevně není přímo provázán s jejich právní sférou). I když stěžovatelé byli účastníky územního řízení z titulu možného dotčení jejich vlastnického práva k nemovitým věcem, „neznamená to, že by svoji věcnou legitimaci v soudním řízení nemohli odůvodnit šířeji, neboť okruh veřejných subjektivních práv, jež mohou být stavbou přímo dotčena, může překročit rámec vlastnického či jiného věcného práva“. V této souvislosti pak soud poukázal na svoji ustálenou judikaturu, podle níž legitimace v soudním řízení není striktně vázána na účastenství ve správním řízení; ochrany svých veřejných subjektivních práv se v soudním řízení správním mohou domáhat rovněž osoby, které nebyly účastníky správního řízení. Uzavřel, že „obdobně nelze ani dovozovat, že rozsah věcné legitimace žalobce v soudním řízení nemůže vykročit z mezí toho, co byl žalobce oprávněn namítat podle výslovné právní úpravy ve správním řízení. Judikatura ostatně zdůrazňuje, že rozsah skutečností, které je žalobce v soudním řízení oprávněn namítat, se primárně (nikoliv výlučně) odvíjí od důvodu jeho účastenství v řízení před správním orgánem.

Z uvedeného plyne, že podmínkou pro úspěšné uplatnění námítky nedostatku souhlasu vlastníka pozemku s umístěním stavby ze strany účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona je potencialita zásahu do veřejných subjektivních práv tohoto účastníka v přímém důsledku chybějícího či nedostatečného souhlasu vlastníka pozemku. Možnost uplatnění poukazu na chybějící či nedostatečný souhlas vlastníka pozemku v rámci jiné, přípustné námítky tedy judikatura NSS nevylučuje. I z takové námítky nicméně musí být zřejmé, jak měl nedostatek souhlasu vlastníka pozemku s umístěním stavby narušit veřejná subjektivní práva dotčeného účastníka řízení, který tímto vlastníkem není.

Nejvyšší správní soud obecně nijak nepochybuje, že umístění stavebního záměru může zasáhnout veřejná subjektivní práva osob, které vlastní sousední pozemky či stavby. Lze si však jen stěží představit, že by tento zásah bez dalšího závisel na tom, zda je záměr umísťován výhradně na pozemky žadatele nebo i na pozemky třetích osob, a zda s tímto umístěním tyto třetí osoby souhlasí. Zkrácení práv vlastníků sousedních pozemků či staveb způsobené negativními dopady umísťovaného záměru zpravidla není přímým následkem případného pochybení správních orgánů stran posouzení otázky řádného udělení souhlasu se stavbou podle § 184a stavebního zákona. Otázka, zda vlastník záměrem dotčených pozemků, udělil s tímto záměrem souhlas, se primárně dotýká veřejných subjektivních práv této osoby.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 22. 6. 2026, č. j. 1 As 38/2026-65**

**ZJIŠŤOVÁNÍ SKUTEČNÉHO ÚČELU
UŽÍVÁNÍ STAVBY**

§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Pro posouzení druhu navržené stavby je poté rozhodující skutečný charakter stavby, a nikoliv její označení v projektové dokumentaci či v dalších dokumentech pro umístění stavby. Správní orgán tedy nemůže přihlížet pouze k formálnímu deklarovanému účelu stavby, ale má posoudit, zda její skutečný účel není odlišný. „Jakkoli stavební úřad při porovnání deklarovaného a skutečného účelu musí postupovat zdrženlivě a nemůže spekulativně předjímat užívání stavby v rozporu s deklarovaným záměrem, v případě zjevné nemožnosti využití stavby k deklarovanému účelu nemůže zůstat pouze „pasivním pozorovatelem“. Povinnost stavebního úřadu posoudit skutečný účel stavby přitom vyvstane především v situaci, kdy účastníci stavebního řízení přednášejí konkrétní a podložená tvrzení, jimiž zpochybňují deklarovaný záměr užívání stavby.

Zvláštní význam má však posouzení skutečného účelu stavby v řízení o dodatečném povolení stavby, jehož předmětem je již dokončená stavba. V takovém případě může stavební úřad snáze vyhodnotit, zda deklarovaný účel užívání není ve zjevném rozporu s faktickým stavebním provedením, resp. zda stavba vůbec může deklarovanému účelu sloužit.

Správní orgány jsou povinny zabývat se skutečným účelem stavby především tehdy, pokud účastníci řízení prostřednictvím konkrétních a individualizovaných tvrzení zpochybňují, zda je stavba schopna plnit účel deklarovaný stavebníkem, tedy zda je k tomuto účelu vůbec způsobilá. Taková situace může nastat například s ohledem na specifické vlastnosti stavby, její technické parametry nebo stavební řešení typické pro jiný druh využití. Stejná povinnost vzniká také v případech, kdy je již ze zjištěných skutkových okolností zřejmé, že stavba deklarovanému účelu nemůže sloužit.

V projednávaném případě stěžovatel nenamítal, že posuzovaná stavba nemůže sloužit deklarovanému účelu (rodinný dům určený k trvalému bydlení), nýbrž z jejího dispozičního řešení dovozoval, že skutečným záměrem stavebníka je její užívání jako penzionu. Nejvyšší správní soud přisvědčuje tomu, že dispoziční řešení druhého nadzemního podlaží skutečně vyvolává dojem, že se může jednat o ubytovací zařízení. Zejména existence pěti samostatných pokojů, každý s předsíní a s vlastním sociálním zázemím, se jeví jako typická pro ubytovací provozy. Obava stěžovatele, že stavba nebude užívána výlučně k rodinnému bydlení, je proto pochopitelná.

Samotné dispoziční řešení stavby však bez dalšího neumožňuje učinit závěr, že bude skutečně užívána v rozporu s deklarovaným účelem. Jak již uvedl krajský soud, ani Nejvyšší-

mu správnímu soudu nepřísluší v této fázi řízení předjímat budoucí způsob užívání stavby. Rozhodující je, zda stavba jako taková je způsobilá sloužit deklarovanému účelu, tedy rodinnému bydlení. Takový závěr v posuzované věci učinit lze, neboť stavba i při svém dispozičním řešení odpovídá definici rodinného domu podle § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a není vyloučeno její využití k trvalému bydlení. Také skutečnost, že se ve stavbě rodinného domu nachází celkem osm toalet, sama o sobě nesvědčí o její nezpůsobilosti sloužit k deklarovanému účelu, tj. rodinnému bydlení. Stavebníkovi nelze klást k tíži, jestliže při plánování stavebního záměru zřejmě předpokládá, že členové jeho rodiny mohou ve větší míře a současně čelit problémům fekálního charakteru, a proto nemovitost vybavil takovým počtem toalet.

Nejvyšší správní soud se proto ztotožňuje se závěrem krajského soudu, že nelze v této fázi řízení předjímat budoucí případné užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím. Předmětem přezkumu je způsobilost stavby sloužit deklarovanému účelu, nikoli hypotetické budoucí porušení právních předpisů. V řízení před žalovaným ani před soudem nebyla předložena žádná další indicie, z níž by plynulo, že by záměr nemohl být užíván k deklarovanému účelu a že naopak bude ve skutečnosti užíván k účelu odlišnému. Pokud by k takovému užívání v rozporu s povolením a kolaudačním souhlasem (rozhodnutím) v budoucnu docházelo, je namístež využití prostředků stavebního práva, jak správně uvedl krajský soud.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 24. 6. 2026, č. j. 3 As 61/2026-24**

**BLANKETNÍ KASACE VE VĚCI
VEDENÉ PODLE LINIOVÉHO ZÁKONA**

§ 2 odst. 8 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

Ustanovení § 2 odst. 8 zákona o urychlení výstavby (ve znění účinném od 1. 1. 2024) obsahuje speciální procesní úpravu, podle které „k odstranění vad námitek, odvolání a rozkladu podaných po lhůtě stanovené pro jejich podání právním předpisem, podle kterého se podávají, se nepřihlíží. To platí i pro žaloby proti rozhodnutím vydaným v řízeních podle věty první i pro opravné prostředky proti rozhodnutím o těchto žalobách. Správní orgán a soud odstranění nedostatků podání nevyzývá“. Toto ustanovení se před obecnou úpravou soudního řádu správního uplatní přednostně, přičemž je třeba je vztáhnout i na řízení o kasační stížnosti.

V projednávaném případě kasační stížnost neobsahovala žádné důvody. Kasační soud však stěžovatele usnesením vyzval mj. k tomu, aby ve lhůtě 1 měsíce kasační stížnost doplnil. Ani tato skutečnost však podle Nejvyššího správního soudu nemůže odůvodnit odhlédnutí od shora citovaných požadavků plynoucích z § 2 odst. 8 zákona o urychlení výstavby.

Stěžovatel v rámci kasační stížnosti podané ve lhůtě pro její podání neuplatnil žádné důvody. K případnému doplnění kasační stížnosti (jejího odůvodnění) po uplynutí této lhůty pak s ohledem na § 2 odst. 8 zákona o urychlení výstavby nelze přihlížet. I kdyby stěžovatel vady kasační stížnosti po uplynutí lhůty k jejímu podání odstranil, soud by k tomu nemohl přihlížet.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 24. 6. 2026, č. j. 8 As 130/2025-61**

**PODMÍNKY ZKRÁCENÉHO
PŘEZKUMNÉHO ŘÍZENÍ**

§ 94, § 97, § 98 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Správní orgány byly povinny se i ve zkráceném přezkumném řízení zabývat otázkou, zda újma, která zrušením rozhodnutí vznikla účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře (žalobci), není ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu (§ 94 odst. 4 a 6 správního řádu). Uvedené plyne z § 98 správního řádu, který podmiňuje možnost vést zkrácené přezkumné řízení splněním ostatních podmínek přezkumného řízení.

Podmínka stanovená v § 97 odst. 2 správního řádu, podle kterého rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci, vztahuje pouze na první v přezkumném řízení vydané rozhodnutí prvního stupně.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 6. 2026, č. j. Konf 1/2026-104**

**NAHRAZENÍ NESOUHLASU S PŘIPOJENÍM
K VEŘEJNÉMU VODOVODU A KANALIZACI**

*§ 114 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů*

Stavebník záměru (rekonstrukce radiokomunikační věže), jehož součástí je i vybudování vodovodní a kanalizační přípojky na infrastrukturu ve vlastnictví města, požádal vlastníka a provozovatele infrastruktury o vydání kladného stanoviska k připojení stavby ve smyslu § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Město souhlas odmítlo s odůvodněním, že „je trvale ignorováno s žádostí o předložení plánovaných bilancí pitné vody a bilancí odvodu splaškových vod“. Stavebník proto podal žalobu k civilnímu soudu o nahrazení projevu vůle vlastníka a provozovatele infrastruktury (původně šlo o žalobu na splnění povinnosti – umožnit připojení na vodovod a kanalizaci). Okresní i krajský soud návr-

hu stavebníka vyhověl, ovšem Nejvyšší soud jejich rozsudky zrušil a řízení u civilních soudů zastavil, rozhodl, že věc bude postoupena vodoprávnímu úřadu.

Vodoprávní úřad se následně u Nejvyššího správního soudu domáhal, aby zvláštní senát zřízený podle zákona o rozhodování některých kompetenčních sporů rozhodl kompetenční spor mezi ním a Nejvyšším soudem. Nejvyšší správní soud rozhodl, že příslušným rozhodnout ve věci je správní orgán.

Nesouhlas s připojením k veřejnému vodovodu/kanalizaci pro nedostatečné kapacitní možnosti stávajícího vodovodu/kanalizace, respektive jiné technické důvody, které by mohly napojení na vodovod/kanalizaci bránit, nepředstavuje námitku občanskoprávní povahy, natož pak námitku týkající se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv, kterou by si podle § 114 odst. 3 věty za středníkem stavebního zákona (z roku 2006) nemohl posoudit jako otázku předběžnou přímo stavební úřad v řízení o povolení stavby.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 7. 7. 2026, č. j. 4 As 207/2025-41**

**PROSTOROVÁ ORIENTACE
ZAHRADNÍHO DOMKU**

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

Pojem charakter zástavby může zahrnovat objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb. Podle odborné literatury se struktura zástavby skládá ze dvou hlavních složek: půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby, a prostorového uspořádání zástavby, například intenzity zastavění pozemků, hmotového řešení – podlažnosti, převládajícího tvaru střech, orientace hřebene apod. I orientace stavby tedy může být jedním z prvků, které tvoří charakter určité zástavby.

Nejvyšší správní soud dává stěžovateli za pravdu, že v oblasti, v níž je povolená stavba situována, existuje ustálený prvek zástavby v podobě orientace staveb. U bezprostředních, okolních staveb lze podle stavebnětechnické dokumentace či podle katastrální mapy vysledovat orientaci, kterou je možné popsat jako rovnoběžnou s přílehlou pozemní komunikací. Předmětná stavba má být však podle dokumentace orientována téměř kolmo ke zmíněné pozemní komunikaci, tzn. jedná se o velmi odlišnou orientaci oproti ostatním okolním stavbám. Podle Nejvyššího správního soudu však nelze souladnost stavby s charakterem okolní zástavby vnímat izolovaně v rámci jednotlivých prvků dané zástavby. Souladnost je nutné naopak posuzovat v komplexnosti celkového charakteru okolní zástavby.

S ohledem na absenci příslušných regulativů nelze v pouhé odlišné orientaci stavebního záměru spatřovat porušení stavebního zákona.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 21. 7. 2026, č. j. 4 As 280/20205-34**

**PŘESTUPKY NEUMOŽNĚNÍ PŘIPOJENÍ STAVBY
NA KANALIZACI A NEZAJIŠTĚNÍ PLYNULÉHO
A BEZPEČNÉHO PROVOZOVÁNÍ KANALIZACE**

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

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 23. 7. 2026, č. j. 3 As 160/2025-93**

**ODŮVODNĚNÍ SOUHLASU
ORGÁNU OCHRANY ZPF**

*§ 68 odst. 4, § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,
ve znění pozdějších předpisů
§ 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půd-
ního fondu, ve znění pozdějších předpisů*

Povinnost umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci zahrnuje i povinnost umožnit umístění kanalizační přípojky do pozemku vlastníka vodovodu a kanalizace, na němž se stávající vodovod či kanalizace nachází. Povinnost nezahrnuje zajištění případného právního titulu k vedení vodovodu nebo kanalizace k připojení k vodovodu nebo kanalizaci jiného vlastníka přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.

Udělením souhlasu k připojení ke kanalizaci je tedy de facto dán též souhlas se zřízením kanalizační přípojky na pozemku vlastníka kanalizace.

Skutková podstata přestupku podle § 33 odst. 2 písm. d) zákona o vodovodech a kanalizacích se vztahuje k požadavkům na faktický způsob provozování kanalizace. Povinnost zajistit plynulé a bezpečné provozování kanalizace obsažená v § 8 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích je projevem veřejného zájmu na řádném provozování vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu, který je výslovně deklarován v § 1 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích. Stanovení této povinnosti vlastníkům kanalizace má zabránit situacím, kdy vlastník kanalizace ponechá kanalizaci bez provozování či odepře jiným osobám její užívání bez zákonného důvodu, popř. v provozování kanalizace či vodovodu nastanou jiné závažné závady ohrožující jejich řádné fungování. Dochází jí tedy k omezení práva vlastníka kanalizace nakládat s kanalizací dle své libovůle. Povinnost zajistit plynulé a bezpečné provozování kanalizaci tedy směřuje k zabezpečení faktického nepřerušovaného provozu kanalizace, a současně k zajištění odpovídající bezpečnosti jejího provozu. Povinnost zajistit plynulé a bezpečné provozování v sobě nezahrnuje povinnost provozovat kanalizaci s příslušným povolením, neboť kanalizace může být plynule a bezpečně provozována i bez povolení k provozování kanalizace.

Orgán ochrany ZPF při posuzování individuální žádosti o odnětí půdy ze ZPF podle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2020, musí zohlednit dřívější stanovisko uplatněné z hlediska ochrany ZPF podle § 5 odst. 2 téhož zákona k územně plánovací dokumentaci. Při tom musí vzít v úvahu historické i aktuální poměry a vyhodnotit, zda nadále trvají okolnosti, na jejichž základě bylo vysloveno dřívější souhlasné stanovisko, a zda konkrétní záměr s ohledem na jeho parametry a způsob provedení, vyplývající z větší podrobnosti podkladů, umožňuje udělení souhlasu. Musí zejména posoudit, zda jde o urbanisticky vhodné řešení a zda nedošlo ke změně právních nebo místních poměrů, včetně širších územních souvislostí. Ani to, že shledá soulad posuzovaného záměru s touto dokumentací, jej nezbavuje povinnosti odůvodnit, proč jsou podmínky odnětí nadále splněny.

Je-li do řízení přibírán dotčený orgán právě proto, aby posoudil odborné otázky, pro jejichž posouzení není obecný správní orgán odborně vybaven, nemůže zhojit nedostatky tohoto odborného posouzení sám obecný správní orgán ve svém rozhodnutí. Závazné stanovisko musí jednoduše z hlediska přezkoumatelnosti obstát samo o sobě a je-li nepřezkoumatelné, zatíží touto vadou i správní rozhodnutí, které se o ně být pouze zčásti opírá.

Obdobně nelze nepřezkoumatelnost závazného stanoviska zhojit obsahem žádosti o vynětí pozemků ze ZPF a jejich příloh, tedy dokumenty předloženými samotným žadatelem.

Ustanovení § 68 odst. 4 správního řádu se na závazná stanoviska neuplatní, jelikož absence odůvodnění závazného stanoviska bude mít vždy za následek jeho nepřezkoumatelnost. Účastníci správního řízení nemohou nijak zasahovat do procesu vydávání závazného stanoviska. Závazné stanovisko je určeno jinému vykonateli veřejné správy a slouží jako podklad pro konečné rozhodnutí ve správním řízení. Účastníci správního řízení se mohou s okolnostmi, za kterých bylo závazné stanovisko vydáno, seznámit pouze z jeho obsahu, proto je podstatné, aby závazné stanovisko, ať už vyhovující všem účastníkům či souhlasné nebo nesouhlasné, vždy obsahovalo řádné zdůvodnění.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 7. 2026, č. j. 1 As 5/2025-49**

**UMÍSTĚNÍ REKREAČNÍ CHATY
V CHRÁNĚNÉM LOŽISKOVÉM ÚZEMÍ**

§ 16 odst. 2, § 18, § 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023

Stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, lze podle § 18 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění účinném do 31. 12. 2023, v chráněném ložiskovém území umisťovat i v soukromém zájmu. Poměření tohoto zájmu s veřejným zájmem na ochraně výhradního ložiska nerostu provádí dotčený orgán v závazném stanovisku na základě posouzení konkrétních parametrů záměru a dotčeného chráněného ložiskového území.

Omezení stavební činnosti v chráněných ložiskových územích nemůže být absolutní, avšak při jejím povolování je třeba zvažovat konkrétní poměry na určitém ložisku z hlediska toho, zda nebrání budoucímu dobývání tohoto ložiska. V případech, kdy ke znemožnění či ztížení dobývání výhradního ložiska dochází, je namístež vážit, zda existuje natolik silný soukromý či veřejný zájem, že převládá nad veřejným zájmem na ochranu vyhrazených nerostů. Význam mají též parametry umísťované a povolované stavby či zařízení.

Z odůvodnění závazného stanoviska vydávaného dle § 18 odst. 1 (resp. § 19 odst. 1) horního zákona k soukromému záměru by mělo být zřejmé, z jakých důvodů lze nebo naopak nelze určitý záměr v chráněném ložiskovém území zřídit, a případně za splnění jakých podmínek pro jeho umístění či provedení. Klíčové bude zejména posouzení, zda záměr opravdu může naplnit zákonem předpokládaný potenciál spočívající ve znemožnění či ztížení dobývání výhradního ložiska. Jinak řečeno, zda je chráněný veřejný zájem záměrem reálně ohrožen, nebo zda, a případně za jakých podmínek, by za účelem přiměřeného řešení střetu zájmů mohl ustoupit zájmu soukromému. V závazném stanovisku je přitom nezbytné vypořádat se s daným záměrem v poměrech dotčeného chráněného ložiskového území, zejména ve vztahu k způsobu a rozsahu jeho dobývání. Např. zda je záměr konstrukčně navržen tak, aby odolával negativním projevům těžby, jaká je vzdálenost těžby od navrhovaného místa umístění záměru, jakým směrem od plánovaného záměru a v jaké předpokládané intenzitě bude těžba v dalších letech probíhat. V návaznosti na tyto skutečnosti pak je teprve třeba vyhodnotit, zda lze, či nelze záměr v chráněném ložiskovém území zřídit či umístit a popř. za jakých podmínek.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 5. 8. 2026, č. j. 6 As 154/2026-67**

**VYLOUČENÍ ODKLADNÉHO ÚČINKU ODVOLÁNÍ
PRO NALÉHAVÝ VEŘEJNÝ ZÁJEM**

§ 85 odst. 2 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Stavební úřad povolil stavbu dálnice D49 v rozsahu 11 stavebních objektů doplňujících již realizovanou stavbu dálnice, přičemž vyloučil odkladný účinek odvolání podle § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu. Krajský soud tento výrok zrušil s tím, že nebyl ze strany stavebního úřadu dostatečně argumentačně podložen. Nejvyšší správní soud (NSS) se s tímto hodnocením neztotožnil a rozsudek krajského soudu zrušil.

Ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu obsahuje kombinaci neurčitěho právního pojmu a správního uvážení. Aplikace neurčitěho právního pojmu naléhavý veřejný zájem závisí na posouzení správního orgánu v každém jednotlivém případě. Zároveň platí, že nepostačuje prostá existence veřejného zájmu; zákon vyžaduje veřejný zájem kvalifikovaný jeho naléhavostí. Správní orgán jej proto musí v poměrech projednávané věci obsahově vyložit a následně posoudit, zda pod něj lze podřadit zjištěné skutkové okolnosti. Teprve poté může uvážet, zda odkladný účinek odvolání vyloučí. Musí přitom přesvědčivě vysvětlit, jaká konkrétní rizika hrozí veřejnému zájmu při zachování odkladného účinku a proč při poměření dotčených zájmů převládá potřeba předčasného nástupu účinků prvoinstančního rozhodnutí. Intenzita zásahu do procesního postavení účastníka musí být přiměřená významu veřejného zájmu, k jehož ochraně má vyloučení odkladného účinku sloužit.

Správní orgán musí vždy přesvědčivě vyložit, jaký konkrétní veřejný zájem vyžaduje v dané věci ochranu, v čem spočívá jeho naléhavost, jaké následky by měl jeho další odklad a proč tyto následky odůvodňují předčasný nástup účinků prvostupňového rozhodnutí. Jeho úvahy musí vycházet ze skutkových okolností každé jednotlivé věci, které je povinen v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí náležitě posoudit. Míra potřebné podrobnosti odůvodnění se přitom odvíjí od povahy chráněného veřejného zájmu, intenzity hrozcích následků a dopadu vyloučení odkladného účinku do procesního postavení účastníků řízení. Čím silnější je zásah do práv účastníků řízení, tím vyšší musí být intenzita veřejného zájmu, který jej má ospravedlnit.

V projednávaném případě stavební úřad vyloučil odkladný účinek odvolání podle § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu z následujících důvodů. Povolovaný záměr slouží k odlehčení dopravního zatížení v dotčeném území a k odklonu nadměrné dopravy z okolní zástavby, a tím ke snížení emisí a dalších nepříznivých účinků na životní prostředí a zdraví obyvatel. Řízení o povolení záměru navíc bylo vedeno opakovaně; žalovaný nyní doplnil podklady a odstranil dříve vytýkané nedostatky. Za rozhodné rovněž považoval, že stavba je téměř dokončena, byly do ní vloženy značné veřejné pro-

středky a její další odklad by prodloužil stav, v němž fakticky existující a technicky dokončená stavba nemůže plnit svůj veřejně prospěšný účel. Stavební úřad shrnul, že negativní dopady zachování odkladného účinku odvolání na veřejný zájem v podobě dopravního zatížení, exhalací a neefektivního využití veřejných prostředků převažují nad dopady do práv odvolatele.

Krajský soud dle NSS správně konstatoval, že veřejně prospěšný účel dálnice nemůže bez dalšího založit naléhavý veřejný zájem ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu. Totéž platí pro samotnou skutečnost, že stavebník již na realizaci stavby vynaložil značné veřejné prostředky. Pokud by správní orgán vyloučení odkladného účinku opřel pouze o obecnou prospěšnost dopravní infrastruktury nebo o účelnost dosavadní investice, šlo by o nedostatečné odůvodnění. Takové úvahy by totiž bylo možné bez podstatné změny použít prakticky u každé liniové dopravní stavby.

Totéž platí ve vztahu k argumentaci stěžovatelů, že záměr je vyhrazenou stavbou dopravní infrastruktury podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a veřejně prospěšnou stavbou podle zákona o pozemních komunikacích. NSS souhlasí s krajským soudem, že zařazení záměru mezi stavby upravené zákonem o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury ani jeho veřejně prospěšná povaha samy o sobě nezakládají naléhavý veřejný zájem podle § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu. Tyto skutečnosti vyjadřují význam veřejného zájmu na realizaci takové infrastruktury, nikoli však bez dalšího potřebu, aby účinky konkrétního prvostupňového rozhodnutí nastoupily ještě před skončením odvolacího řízení. Naléhavost musí správní orgán vždy odůvodnit individuálními okolnostmi dané věci. Zákonnodárce u těchto staveb zachoval obecné pravidlo § 85 odst. 1 správního řádu; současně ale nevyloučil možnost, aby správní orgán při splnění zákonných podmínek odkladný účinek v každé jednotlivé věci vyloučil podle § 85 odst. 2 písm. a) téhož zákona, jak ostatně připustil i krajský soud. Pro přiznání odkladného účinku odvolání je i v těchto případech nezbytné shledat další výjimečné okolnosti, které je správní orgán povinen vyložit v odůvodnění správního rozhodnutí.

Stavební úřad neodůvodnil vyloučení odkladného účinku odvolání pouze obecným významem dálnice ani objemem již vynaložených veřejných prostředků. Uvedl, že povolovaný záměr má odvést nadměrnou dopravu z okolní zástavby a snížit s ní spojené emise a další nepříznivé vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel. Naléhavost pak spatřoval v tom, že stavba dálnice je téměř dokončena, avšak bez dokončení povolovaných objektů nemůže plnit svůj veřejně prospěšný účel, neboť její faktické zprovoznění by nebylo možné. Zachování odkladného účinku by proto dále oddálilo snížení dopravní zátěže, k němuž má záměr (ve svém celku) sloužit, a prodloužilo stav, v němž již realizovaná veřejná investice nemůže přinášet zamýšlený užitek. Takto vyjádřená úvaha umožňuje rozlišit nynější věc od situace, v níž by správní orgán vyloučil odkladný účinek toliko s odkazem na obecnou potřebu urychlit realizaci dopravní infrastruktury. Nejvyšší správní soud se oproti krajskému soudu nadto domnívá, že důvody pro vyloučení odkladného účinku, uvedené v žalobou napadeném rozhodnutí, obstojí.

Mezi důležitým a naléhavým veřejným zájmem nelze bez dalšího klást rovnítko. Naléhavost zahrnuje časový prvek, neboť správní orgán musí objasnit, proč ochrana veřejného zájmu nesnese vyčkání do skončení odvolacího řízení. Naléhavost však může vyplývat i z potřeby ukončit trvající stav, který má průběžné nepříznivé dopady na chráněný veřejný zájem a jehož odstranění by se zachováním odkladného účinku dále neakceptovatelně oddalovalo. Takovou povahu obecně může mít i potřeba zprovoznit téměř dokončený funkční celek dopravní infrastruktury, jejímž účelem je odvést dopravu z okolní zástavby a tím přispět ke zlepšení života jejích obyvatel či životního prostředí, jsou-li dány jedinečné okolnosti, které ospravedlní využití tohoto mimořádného procesního prostředku. Tyto podmínky byly v projednávané věci splněny.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2026, č. j. 7 As 152/2025-48

ARCHITEKTONICKÁ A URBANISTICKÁ STRUKTURA

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

Zatímco architektonická struktura představuje uspořádání a vzájemné propojení prvků určitého objektu či objektů (tedy kompozici určitého architektonického díla, např. domu), urbanistická struktura je v odborné i aplikační praxi definována jako prostorové a funkční uspořádání území, jehož ochrana je zajišťována prostřednictvím územního plánování, zejména územním plánem (§ 18 a 19 stavebního zákona). Urbanistická struktura je rovněž výrazem veřejného zájmu na uspořádaném a účelném využívání území. Nikomu však neplyne veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jeho majetek, byly zakonzervovány a nemohly být změněny. Naopak připuštění, že území se může v určitých mezích proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou případů, kdy je její konkrétní podobu třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v průběhu času proměňovat.

Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.

Vymezení staveniště provádí stavební úřad ve výroku rozhodnutí tak, aby staveniště tvořilo pokud možno souvislý celek, na němž se provádí stavba. Citovaná definice ovšem nevylučuje, aby stavební úřad do staveniště zahrnul i jiný pozemek. Takovým pozemkem může být např. i pozemek, na němž bude nezbytná dočasná deponie zeminy.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 7. 8. 2026, č. j. 21 As 284/2025-48**

**NAHRAZENÍ SOUHLASU VLASTNÍKA STAVBY
ROZSUDKEM SOUDU**

§ 118 odst. 7, § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

§ 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Souhlas podle § 184a je veřejnoprávním podkladem povolení řízení. Sám o sobě nezakládá oprávněnost stavby z hlediska soukromého práva. V územním a stavebním řízení se rozhoduje o záměru nezávisle na tom, zda je žadatel z hlediska soukromého práva oprávněn jej realizovat; k výkonu práv z povolení však soukromoprávní titul nadále potřebuje a ochranu před povolenou, avšak soukromoprávně neoprávněnou stavbou poskytují civilní soudy.

Rozhodující je věcný rozsah souhlasu: stavební úřad musí porovnat záměr, k němuž se souhlas vztahoval, se záměrem, který má být povolen. Stavební úřad posuzuje, zda změna stavby ještě spadá do podmínek, za nichž byl dřívější podklad vydán; není proto nutné opatřovat nový podklad při každé změně dokumentace, nýbrž jen tehdy, může-li změna zasáhnout do zájmu, k jehož ochraně podklad slouží.

Pro posouzení rozsahu souhlasu je proto třeba odlišit: zaprvé pouhou změnu dokumentace, která jen opravuje, doplňuje nebo přesněji zachycuje též záměr; zadruhé dílčí změnu záměru, která nemění pro vlastníka právně významný způsob ani rozsah zásahu do jeho věci; a zatřetí změnu, která rozšiřuje předmět záměru, zasahuje další část věci nebo kvalitativně mění způsob, rozsah či intenzitu zásahu do vlastnického práva. Původní souhlas může obstát v prvních dvou případech, nikoli však ve třetím.

Původní souhlas zůstává použitelný, jestliže novější dokumentace pouze dílčím způsobem opravuje, zpřesňuje nebo nepodstatně rozvíjí tentýž stavební záměr a nemění pro vlastníka právně významný způsob, rozsah nebo důsledky zásahu do jeho pozemku či stavby. Původní souhlas naopak nelze použít, mění-li se jeho předmět nebo podstatné charakteristiky zásahu, zejména dotčené pozemky či části stavby, umístění, půdorysný nebo výškový rozsah, účel, nosný a konstrukční systém, statické působení, založení, kotvení, odvodnění, bezpečnost nebo vzhled.

Potřebný souhlas přitom může být nahrazen pravomocným rozsudkem podle § 161 odst. 3 o. s. ř. Podle § 155 odst. 1 o. s. ř. se obsah rozhodnutí ve věci samé vyslovuje ve výroku a podle § 159a odst. 1 a 3 o. s. ř. je právě výrok pravomocného rozsudku v rozsahu své závaznosti závazný také pro všechny orgány. Rozsudek tedy nenahrazuje neurčitou „vůli souhlasit“ v rozsahu, který by následně dotvořil správní orgán; nahrazuje konkrétní prohlášení vůle obsažené ve výroku.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 10. 8. 2026, č. j. 22 As 255/2025-32**

**NEPRAVOMOCNÉ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ
JAKO PODKLAD STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ**

§ 110 odst. 2 písm. b), § 112 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

Stavební úřad pochybil, vydal-li stavební povolení v době, kdy územní rozhodnutí nebylo pravomocné. Nelze však odhlédnout od skutečnosti, že správní řízení vedené v prvním a druhém stupni tvoří jeden celek. Odvolací orgán žalovaný v době vydání svého rozhodnutí oprávněně vycházel z existence pravomocného územního rozhodnutí, které představovalo zákonem vyžadovaný podklad pro vydání stavebního povolení. Postup žalovaného proto nelze považovat za nezákonný, tímto postupem naopak byla zhojena vada, které se dopustil stavební úřad.

Ustanovení § 112 stavebního zákona a § 36 odst. 3 správního řádu upravují dva zcela odlišné procesní instituty. Ustanovení § 112 stavebního zákona je speciální úpravou k ustanovením ve správním řádu, jedná se však o lex specialis k § 36 odst. 1 správního řádu, a nikoliv k § 36 odst. 3 správního řádu. Povinnost správních orgánů dát účastníkům možnost vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí tedy platí i ve stavebním řízení, protože žádná speciální úprava nestanoví jinak. Tuto povinnost může správní orgán splnit už v rámci oznámení o zahájení řízení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 8. 2026, č. j. 1 As 78/2026-36**

**POVAHA ROZHODNUTÍ O VÝJIMCE
ZE STAVEBNÍ UZÁVĚRY
PŘEDLOŽENÍ OTÁZKY ROZŠÍŘENÉMU SENÁTU**

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

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

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

Dle názoru předkládajícího senátu by rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry mělo být samostatně soudně přezkoumatelné jako rozhodnutí podle § 65 odst. 1 věty první soudního řádu správního. To je ovšem odlišný názor od toho, který již Nejvyšší správní soud zaujal. Proto předkládající senát věc postoupil rozšířenému senátu. Otázka předložená k rozhodnutí zní:

Jakou povahu má rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávery podle § 129 stavebního zákona a je, či není samostatně přezkoumatelné soudy ve správním soudnictví?

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 8. 2026, č. j. 22 As 301/2025-85**

KOREKCE PRO STAROU HLUKOVOU ZÁTĚŽ

§ 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů

Jelikož stěžovatelka podala žádost o územní rozhodnutí dne 9. 12. 2019, vychází se v tomto řízení nadále z hygienických limitů hluku podle právní úpravy účinné do 30. 6. 2023 (přechodné ustanovení obsažené v čl. II nařízení vlády č. 433/2022 Sb.), tedy včetně korekce pro starou hlukovou zátěž ve výši +20 dB (§ 12 odst. 3 a příloha č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.). Tuto zvýšenou korekci nicméně lze uplatnit pouze v případě, že se hluk působený dopravou na pozemních komunikacích a drahách po 1. lednu 2001 v předemětném úseku pozemní komunikace nebo dráhy nezvýšil o více než 2 dB (§ 12 odst. 6 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění účinném do 30. 6. 2023).

Je tak nutné nejprve postavit najisto, jaké hygienické (hlukové) limity se mají uplatnit. Až následně je možné hodnotit, zda jim posuzovaný záměr neodporuje. To platí tím spíše, pokud žalobci ve správním řízení opakovaně namítali, že nelze ověřit, zda nedošlo k naplnění podmínek § 12 odst. 6 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., a tudíž zda lze korekci pro starou hlukovou zátěž nadále použít. Na tyto námitky neposkytl žalovaný ani dotčené orgány ochrany zdraví odpověď.

Orgán ochrany veřejného zdraví má jakožto orgán odpovědný za výkon zdravotního dozoru na úseku ochrany veřejného zdraví povinnost mít uplatnění korekce pro starou hlukovou zátěž dostatečně zdůvodněnou a skutkově podloženou.

Podle názoru Nejvyššího správního soudu mohou k posouzení souladu záměru se zájmy na úseku ochrany veřejného zdraví postačit i matematicky vypočtené hodnoty hluku.

**VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ
Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 5. 2026, č. j. 22 As 242/2025-63**

**ZMĚNA Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU
SMRKOVICE II.**

§ 43 odst. 3, § 61 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

§ 101d odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu. To ovšem neznamená, že by úprava obsažená v regulačním plánu musela přesně zrcadlit úpravu obsaženou v územním plánu. Podstatné je, aby regulační plán respektoval koncepci vymezenou územním plánem. Tu může doplňovat a upřesňovat, aniž by to vedlo k rozporu mezi územně plánovacími dokumentacemi. Ten by nastal v případě, pokud by regulační plán přinesl zcela novou regulaci, se kterou územní plán nepočítá.

Nezákonnost opatření obecné povahy není podmíněná tím, že aplikace pravidla, které je v něm obsažené, zasáhne do práv navrhovatele. Splnění takové podmínky § 101d odst. 2 soudního řádu správního nevyžaduje.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 5. 2026, č. j. 22 As 277/2025-57**

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOPŘIVNICE

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

Krajský soud zrušil územní plán v části, v níž byly pozemky navrhovatele nově zařazeny do ploch nezastavěných s funkčním využitím plochy zemědělské. Obec proto rozhodla o pořízení změny územního plánu, kterou mělo být zaplněno tzv. „bílé místo“. Krajský soud následně zrušil i tuto změnu územního plánu, a to pro nepřezkoumatelnost podkladových stanovisek orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu územního plánování.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. Zdůraznil, že na přezkoumatelnost změny územního plánu, která zaplňuje tzv. „bílé místo“, nutné nahlížet komplexně, a to s přihlédnutím k odůvodnění současné regulace území a procesu, který vedl k jejímu přijetí. Relevantní tak může být i odůvodnění nového územního plánu, který je (s výjimkou bílého místa) platnou a účinnou regulací území, včetně jeho podkladových materiálů.

Pro účely závěru o přezkoumatelnosti změny č. 1 územního plánu tedy za okolností projednávané věci není vadou, že dotčené orgány nebraly výslovně v úvahu funkční využití pozemků navrhovatele podle územního plánu z roku 2009 ani svá stanoviska, která k této předchozí regulaci území vedla. Důvody a kritéria, na jejichž základě oba orgány upřednostnily funkční využití pozemků navrhovatele jako ploch zemědělských, jsou s ohledem na jejich odůvodnění, odůvodnění územního plánu z roku 2019 a zejména návrh pořizovatele na vypořádání námitek ke změně č. 1 územního plánu zřejmá a dostatečná pro věcný přezkum.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 15. 5. 2026, č. j. 4 As 234/2024-89**

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELADNÁ

*§ 43 odst. 3, § 53 odst. 2, § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 94, § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Krajský úřad v přezkumném řízení zrušil část změny územního plánu obce. Zrušeny byly části, jimiž byly zrušeny některé dříve vymezené zastavitelné plochy nebo vymezeny další zastavitelné plochy. Řešeno bylo také zrušení podmínky existence dostačující komunikace pro využití zastavitelných ploch a nová definice pojmu „ustupující podlaží“ (zde vyvstala otázka, zda nejde o podstatnou úpravu změny územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání).

Krajský soud zčásti vyhověl návrhu obce na zrušení opatření obecné povahy (OOP) – rozhodnutí krajského úřadu v přezkumném řízení – a některé jeho části zrušil.

Nejvyšší správní soud (NSS) dále vyhověl kasační stížnosti obce a zrušil rozsudek krajského soudu v částech, jimiž byly zamítnuty části návrhu obce na zrušení OOP – rozhodnutí krajského úřadu.

Osoba, která tvrdí, že byla opatřením obecné povahy zkrácena na svých právech, má dvě procesní cesty, jak dosáhnout jeho zrušení. Buď může podat návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části soudu, nebo podnět na jeho přezkoumání příslušnému správnímu orgánu. Oba případy mohou vést k soudnímu přezkumu, v každém z nich však půjde o řízení s jiným předmětem a s jinými účastníky řízení. Jednou bude předmětem soudního řízení původní opatření obecné povahy, podruhé jím bude opatření obecné povahy vydané příslušným správním orgánem v přezkumném řízení. Odlišný bude zpravidla i navrhovatel. V řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části ve věci územního plánu je obec, která jej vydala, odpůrcem. V soudním řízení, jehož předmětem je zrušující opatření obecné povahy vydané v přezkumném řízení, ale může být tato obec navrhovatelem, jako je tomu v posuzované věci, a ten, kdo podal podnět k přezkoumání územního plánu,

osobou zúčastněnou na řízení. Prostor pro soudní přezkum se otevře pouze za předpokladu, že přezkumné řízení bude zahájeno a skončí vydáním rozhodnutí (tj. opatření obecné povahy) ve smyslu § 97 odst. 3 správního řádu, nebo že správní orgán přezkumné řízení i přes rozpor opatření obecné povahy s právním předpisem zastaví podle § 94 odst. 4 správního řádu.

Další odlišnost se týká rozsahu přezkumu opatření obecné povahy. Ten není ve správním soudnictví striktně omezen na soulad s právními předpisy. Pro přehlednost lze vyjít z algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, který NSS vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98. Jeho význam, který spočívá ve výčtu problémových okruhů, jimiž se soud zabývá, není dotčen ani tím, že po novele soudního řádu správního provedené zákonem č. 303/2011 Sb. jím již soud není vázán. Tento algoritmus sestává z pěti kroků: 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání *ultra vires*); 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem; 5) přezkum obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Zatímco první čtyři kritéria zmíněného algoritmu se zabývají zákonností opatření obecné povahy (resp. procesu jeho přijetí), poslední kritérium pak „správností“ přijatého řešení ve smyslu usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116.

Přezkumné řízení je naopak výjimečným institutem zasahujícím do právní jistoty a nabytých práv založených pravomocným rozhodnutím správního orgánu, protože je podmínky pro jeho použití třeba vykládat restriktivně. To platí i pro přezkumné řízení ve věci opatření obecné povahy podle § 174 odst. 2 správního řádu. Uplatní se závěr, že jediným důvodem, pro který může příslušný správní orgán přezkoumávané pravomocné správní rozhodnutí v přezkumném řízení zrušit, je skutečnost, že přezkoumávané rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 97 odst. 3 správního řádu). Kritériem přezkoumávání je pak pouze zákonnost přezkoumávaného správního rozhodnutí, nikoliv též věcná správnost nebo jiná hlediska.

Lze shrnout, že přezkoumává-li správní soud územní plán na návrh osoby, která tvrdí, že jím byla na svých právech zkrácena, musí postupovat v souladu se zásadou zdrženlivosti, neboť přezkoumává opatření obecné povahy vydané v samostatné působnosti obce. Kromě zákonnosti opatření obecné povahy sice může přezkoumat i jeho správnost a přiměřenost, ovšem pouze ve smyslu správnosti posouzení konkurujících si zájmů a vypořádání uplatněných námitek a připomínek, a nikoli ve smyslu nalezení vhodnějšího využití řešeného území. Obec v takovém řízení bude v postavení odpůrce, protože jí bude zdrženlivost správního soudu ku prospěchu. Oproti tomu správní orgán se při přezkumu územního plánu nesmí jinými otázkami než jeho zákonností vůbec zabývat, a i v případě, že shledá jeho nezákonnost, může ke zrušení přistoupit jen v případě, že to

ochrana zákona nezbytně vyžaduje, a jediné když takový postup nebude v rozporu s § 94 odst. 4 správního řádu. Přezkoumává-li následně správní soud opatření obecné povahy vydané v přezkumném řízení, nejde o přezkum aktu vydaného v samostatné působnosti obce. Přezkoumávaným aktem je opatření obecné povahy vydané v přenesené působnosti, které do práva na samosprávu zasahuje. Namísto již nebude zdrženlivost soudu, nýbrž ochrana práva obce na samosprávu před zásahem moci výkonné. Správní soud musí zkoumat, zda nebyly překročeny meze přezkumného řízení dané výlučně zákonností územního plánu a zda ochrana zákona nezbytně vyžadovala zásah moci výkonné do práva obce na samosprávu.

Na odůvodnění návrhu územního plánu nelze klást excesivní požadavky, a to ani v případech, že se v určitém řešení setká s nesouhlasem uplatněným v námitce. Platí, že požadavky, vznášené Nejvyšším správním soudem vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku, uplatněnými proti územnímu plánu, nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; lze je hodnotit jako nepřípustný zásah do práva na samosprávu.

V odůvodnění posuzované změny územního plánu je jednotlivě odůvodněno zrušení každé zastavitelné plochy nebo její části. Vždy je konstatováno dlouhodobé nevyužití plochy s uvedením doby, po kterou byla plocha vymezena jako zastavitelná a po kterou území nebylo aktivně využíváno (získání územního rozhodnutí, územního souhlasu, nabytí účinnosti relevantní veřejnoprávní smlouvy). Toto odůvodnění, které je v případě některých ploch doplněno o další důvody, je třeba chápat v kontextu celé změny územního plánu a důvodů, které k jejímu přijetí vedly, jako součást snahy o umožnění nové výstavby v území v plochách, které dosud nebyly vymezeny jako zastavitelné. Takové odůvodnění dostojí výše shrnutým požadavkům. Nelze je považovat za nepřezkoumatelné, jde-li o rušené zastavitelné plochy, u kterých nebyly uplatněny námitky. Nejvyšší správní soud vychází z právního názoru, že obecnost odůvodnění opatření obecné povahy bude představovat zásadní nezákonnost, pro kterou je třeba jej zrušit, jen v krajních případech.

Obecně není povinností stěžovatelky u každé zastavitelné plochy (tedy i u těch, jejichž vymezení zůstalo změnou územního plánu nedotčeno) uvést, jak byla prověřena kritéria, která si pro rušení zastavitelných ploch vytyčila. Postačí, že stěžovatelka uvedla u každé z rušených zastavitelných ploch důvody, pro které ke zrušení plochy přistoupila. Ke snížení celkové rozlohy zastavitelných ploch přistoupila za účelem vymezení nových zastavitelných ploch, které by umožnily vlastníkům některých pozemků v obci individuální výstavbu pro uspokojení jejich vlastních bytových potřeb [srov. § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)]. Vymezení zastavitelných ploch na těchto pozemcích bránilo dostatečné množství zastavitelných ploch, které ale byly dlouhodobě nevyužité. Zákon stěžovatelku nijak neomezuje v tom, zda zruší zastavitelnost

všech ploch, které splňují jí nastavená kritéria, nebo jen tolika z identifikovaných ploch, kolik bude třeba pro dosažení uvedeného politického cíle. Po stěžovatelce tudíž nelze požadovat, aby v případě pozemků, u nichž ke zrušení zastavitelnosti nepřistoupila, výslovně uváděla důvody, pro které takové zastavitelné plochy v územním plánu ponechala. Ze stejného důvodu nelze stěžovatelce vytýkat ani nedostatek podkladů k prověření těch zastavitelných ploch, které změnou územního plánu nebyly dotčeny.

Vymezení nových zastavitelných ploch, které bylo v celkovém kontextu změny územního plánu stěžovatelkou pojato jako nahrazení menší části zrušených zastavitelných ploch, stěžovatelka v odůvodnění doplnila o důvody, pro které k takové záměně přistoupila. Nově vymezené zastavitelné plochy shledala z hlediska územního plánování pro budoucí výstavbu vhodnějšími. Tyto plochy nahrazují část ploch, jejichž zastavitelnost byla současně zrušena a které spadají do shodných tříd ochrany zemědělského půdního fondu. Za této situace nebylo namísto klást na prokázání potřeby jejich vymezení stejně striktní požadavky, jako by tomu bylo, pokud by byly další zastavitelné plochy vymezeny nad rámec původně vymezených ploch.

Napojení pozemku na infrastrukturu obce může být legitimním důvodem při vymezení zastavitelných ploch nebo jejich rušení. V těchto případech se podrobnosti jinak spadající do územního řízení nestávají součástí územního plánu a zůstávají v pozadí jako motivace pro přijetí určitého řešení v území. Nelze ale vyloučit, že takovéto podrobnosti budou za určitých podmínek v územním plánu vymezeny.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 5. 2026, č. j. 21 As 229/2025-108

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ZÁBŘEHU

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

Krajský soud zrušil část změny územního plánu, jíž byly pozemky navrhovatelky přeřazeny z plochy „VS smíšené výrobní“ do plochy „SM smíšené obytné městské“. Na předmětných pozemcích navrhovatelky historicky byl (a dosud je) její areál určený pro zemědělskou výrobu, jehož provoz navrhovatelka hodlá změnit ze živočišné výroby na výrobu pelet z biomasy, tedy na výrobu rostlinnou. Změna územního plánu však výslovně připustila pouze takovou podnikatelskou činnost, která je nerušícího a neobtěžujícího charakteru, přičemž skladování, zemědělskou a průmyslovou výrobu vyloučila bez dalšího.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu potvrdil.

NSS vyšel ze svých předchozích judikатурních závěrů: Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď

o relevantní změnu okolnosti, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“ (zvýraznění doplněno). Změna funkčních ploch provedená skrze změnu územního plánu je tak možná ve dvou případech, a to (1) dojde-li k relevantní změně okolností, anebo (2) je-li původní řešení věcně nesprávné a koliduje s veřejným zájmem. Ať už se jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění změny.

Nedílnou součástí opatření obecné povahy, a tedy i jeho odůvodnění, jsou rozhodnutí o námitkách. Při posuzování zákonnosti územního plánu je proto nezbytné hodnotit důvody změny funkčního využití ploch včetně těch, které jsou obsaženy v odůvodnění rozhodnutí o námitkách.

Město Zábřeh (stěžovatel) v kasační stížnosti opakovaně uvádí, že odůvodnění Změny č. 4 splňuje zákonné požadavky. Za relevantní skutkové okolnosti považuje vývoj území v obci, svůj dlouhodobý plán přeměnit původní areál na plochu obytného charakteru se zachováním ne-rušících podnikatelských činností a ochranu zájmů občanů v území obce.

Dle NSS důvod zástavby rodinných domů v okolí areálu jako zákonem a judikaturou aprobovaný důvod pro Změnu č. 4 neobstojí. Skutečnost, že v lokalitě došlo k realizaci plánované zástavby, není relevantní, jelikož sám stěžovatel územním plánem z roku 2010 umožnil využití okolních pozemků k výstavbě pro bydlení. Stěžovatel tedy počítal s tím, že v okolí areálu k výstavbě dojde, což sám uvedl v odůvodnění Změny č. 4, a zároveň areál navrhovatelky vymezil jako plochu smíšenou výrobní.

Jako důvod pro Změnu č. 4 neobstojí ani rušivost areálu. Stěžovatel v odůvodnění Změny č. 4 správně uvedl, že konkrétní účinky provozu areálu navrhovatelky se mají zkoumat v jiných řízeních. Pokud měla být důvodem pro změnu funkčního využití plochy areálu navrhovatelky rušivost jejího provozu, která byla ve vztahu k okolí nepřiměřená, jeví se tento důvod jako zástupný, neboť již dřívější znění územního plánu umožňovalo takový záměr označit v konkrétním navazujícím řízení za nepřipustný. Rovněž i v případě, kdy by rušivost areálu provozovatelky byla v odůvodnění konkretizována, tento důvod by neobstál v tzv. testu proporcionality, zejména pak v jeho druhém kroku, v němž se hodnotí, zda sledovaného cíle není možné ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do základního práva (kritérium potřeby). Krajský soud správně konstatoval, že i znění územního plánu před přijetím Změny č. 4 poskytovalo dostatečnou ochranu před záměry s nepřiměřenými imisemi.

Navrhovatelka navíc v době přijetí Změny č. 4 disponovala nepravomocným rozhodnutím o povolení změny v užívání stavby, což dle judikatury NSS nelze při přijetí změny územního plánu opominout. Je pravdou, že vydané prvostupňové rozhodnutí, které nenabývalo právní moci, může být v odvolacím řízení zrušeno či změněno. Stěžovatel však změnou územního plánu v podstatě předurčil výsledek tohoto řízení, neboť skladování, které je spojeno s podnika-

telskou činností navrhovatelky, je v ploše smíšené obytné městské nepřipustné.

Stěžovatel nebyl povinen vymezit způsob využití v souladu s nepravomocným rozhodnutím, bylo však nezbytné o to přesvědčivěji a konkrétněji odůvodnit, proč přistoupil ke změně funkčního využití plochy navrhovatelky způsobem, který se zmiňovaným rozhodnutím koliduje. Stěžovatel však vydáním Změny č. 4 zcela opomněl důsledky Změny č. 4 na nepravomocné rozhodnutí o záměru navrhovatelky, tedy znemožnění realizace jejího záměru.

Jako důvod změny funkčního využití ploch neobstojí ani skutečnost, že se v okolí areálu nachází kulturní památka. Negativní působení provozu navrhovatelky na tuto kulturní památku nebylo v odůvodnění Změny č. 4 nijak konkrétně popsáno a prokázáno. Má-li být ochrana kulturní památky legitimní důvodem zásahu do dosavadní územně plánovací regulace, nepostačí pouhé obecné konstatování o údajném snížení její hodnoty či zhoršení jejího stavu.

Důvodem změny územního plánu nemůže být pouhá potřeba nápravy dříve přijatého znění územního plánu danou obcí, a to obzvláště v případě, kdy by vlastníci dotčených pozemků realizovali své záměry v souladu s dosavadním územním plánem. Přijetí územního plánu je nepochybně politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a projevem práva na samosprávu územního celku. Tato diskrece však není neomezená. Obec je vázána principem kontinuity a předvídatelnosti územního plánování a změna regulace nemůže plnit roli dodatečného přezkumu či revize starších rozhodnutí jen proto, že je obec s odstupem času hodnotí jako nevhodná či chybná.

Podstatnou změnu okolností NSS nespatřuje ani v odůvodnění, že dlouhodobým cílem stěžovatele je umístit výrobní činnosti převážně do východní části města. Podnikatelskou činnost navrhovatelky stěžovatel jednou svým územním plánem schválil a nemůže ji najednou fakticky omezit z důvodu své novější vize o umístění výrobních areálů v jiné části obce.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2026, č. j. 8 As 241/2024-121

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU UHERČICE

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

Při pořizování změny územního plánu odpůrkyně (obec) jednala s navrhovatelem – zástupcem veřejnosti, neboť ten splnil zákonné podmínky a předložil podpisové listiny obsahující podpisy alespoň desetiny občanů obce, kteří navrhovatele takto zmocnili (§ 23 odst. 2 stavebního zákona). Odpůrkyně nicméně v řízení u krajského soudu namítla, že podepsané osoby byly navrhovatelem uvedeny v omylu. Část těchto osob proto v průběhu řízení u krajského soudu vzala svůj souhlas se zastupováním zpět, což odpůrkyně krajskému soudu doložila další podpisovou listinou těchto

osob. Krajský soud v tomto ohledu odkázal na ustanovení § 23 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého oprávnění zástupce veřejnosti nezaniká automaticky, ale zaniká až usnesením orgánu územního plánování. Toto pravidlo platí, dle krajského soudu, analogicky také v situaci, kdy v průběhu přípravy územního plánu odvolali daní občané své předchozí zmocnění udělené zástupci veřejnosti. Zatímco ale při pořizování územního plánu vystupuje zástupce veřejnosti jen jako zástupce, tak v řízení o návrhu na zrušení OOP vystupuje již jako účastník. Svoji legitimaci k podání návrhu zástupce veřejnosti čerpá právě z toho, že zastupoval veřejnost již ve fázi pořizování územního plánu, k čemuž doložil potřebný počet podpisů občanů. Z ničeho však neplyne, že by zástupce veřejnosti musel obdobně dokládat svoji podporu také v řízení u krajského soudu.

Pokud tedy orgán územního plánování během přípravy změny územního plánu nerozhodl o tom, že navrhovatel nesplňuje zákonné podmínky pro to, aby byl zástupcem veřejnosti, měl navrhovatel po dobu přípravy změny územního plánu všechna procesní práva. Krajský soud již neposuzuje, zda občané stále podporují navrhovatele i po vydání změny územního plánu, neboť rozhodující je stav v době přípravy změny územního plánu. Události, které nastaly po vydání změny územního plánu, jsou v tomto ohledu irelevantní.

Nejvyšší správní soud potvrdil právní názor krajského soudu. Doplnil, že i kdyby daný omyl skutečně vyšel najevo až v řízení u krajského soudu, existoval již v době přijímání změny územního plánu a v této době také mohl vyjít najevo. Tento omyl se proto již v době přijímání změny územního plánu mohl stát důvodem pro vznik pochybností, a tedy důvodem pro vydání usnesení podle § 23 odst. 4 stavebního zákona. Jestliže ale zmocnění navrhovatele nebylo tímto způsobem zpochybněno, měl navrhovatel v době přijímání změny územního plánu postavení řádného zástupce veřejnosti. Díky tomu byla založena i jeho aktivní procesní legitimace.

Aktivní procesní legitimace navrhovatele byla zachována bez ohledu na to, zda část jím zastupovaných občanů v průběhu řízení u krajského soudu odvolala své předchozí zmocnění.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 11. 6. 2026, č. j. 10 As 182/2025-57**

ZMĚNA Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PÍSKU

§ 307 odst. 2, § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Ustanovení § 307 odst. 2 nového stavebního zákona je třeba vyložit ve prospěch zachování práva na soudní přezkum tak, že opatřením obecné povahy ve smyslu tohoto ustanovení je míněno pouze opatření obecné povahy vydané až podle tohoto zákona, a nepřipustnost návrhu je spojena jen s neuplatněním důvodů, které mohly být uplatněny v řízení o vydání opatření obecné povahy vedeném již podle nového stavebního zákona. Tento výklad ve spojení s § 323

odst. 9 nového stavebního zákona znamená, že podmínka omezující přístup k soudní ochraně stanovená v § 307 odst. 2 nového stavebního zákona se uplatní v případech, kdy bylo veřejné nebo opakované veřejné projednání, při němž mohly být důvody uplatněny, zahájeno za účinnosti nového stavebního zákona, a navrhovatel si tedy měl být s ohledem na zásadu, že neznalost zákona neomlouvá, vědom důsledků spojených s případnou pasivitou. Tomu by měl případně přizpůsobit míru pozornosti, kterou bude věnovat úřední desce a formulaci případných připomínek.

Opakované veřejné projednání ve smyslu přechodného ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona má svůj samostatný význam a jako takové je rozhodující pro určení, zda se od okamžiku zahájení opakovaného veřejného projednání použije režim starého, nebo nového stavebního zákona.

Z § 323 odst. 9 nového stavebního zákona tak lze a contrario dovodit, že: došlo-li k zahájení veřejného projednání nebo opakovaného veřejného projednání až po dni nabytí účinnosti nového stavebního zákona, dokončí se proces projednání územního plánu a následný schvalovací proces podle tohoto zákona.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 12. 6. 2026, č. j. 7 As 16/2025-26**

**ZMĚNA Č. 16A ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA PŘEROVA**

§ 104 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Soud se zpravidla věcně nezabývá námitkami směřujícími do proporcionality přijatého řešení, pokud navrhovatel v procesu přijímání opatření obecné povahy neuplatnil námitky. Z tohoto pravidla existují výjimky, a to tehdy, bránily-li navrhovateli v podání námitek objektivní okolnosti, anebo dosahuje-li zásah do vlastnického práva intenzity blížící se vyvlastnění.

Úmrtí blízké osoby je nepochybně závažnou životní okolností, samo o sobě však ještě nepředstavuje objektivní překážku, která by bez dalšího odůvodňovala prolomení důsledků procesní pasivity.

Samotné vedení dědického řízení není bez dalšího omluvitelným důvodem pro nepodání námitek.

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

**ÚZEMNÍ OPATŘENÍ
O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE TĚRLICKO**

*§ 123 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
ve znění pozdějších předpisů
§ 101a odst. 5 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,
ve znění pozdějších předpisů*

Krajský soud zrušil územní opatření o stavební uzávěře z důvodu, že toto nechrání žádné územní cíle, které by zastupitelstvo v době před vydáním této uzávěry deklarovalo jako ty cíle, které by chtělo dále prosazovat.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu potvrdil. S odkazem na svou dřívější judikaturu uvedl, že již v době vydání územního opatření o stavební uzávěře by z připravované územně plánovací dokumentace anebo z podkladů pro její pořízení mělo být alespoň v obecných rysech zřetelné, jak má být stavební uzávěrou regulované území v budoucnu využito. Dokud totiž není o zamýšleném budoucím využití území jasno, nelze posoudit, zda je stavební činnost může ztížit, tedy zda jsou splněny podmínky podle stavebního zákona.

Pokud je stavební uzávěra vydána v reakci na rozhodnutí o pořízení nového územního plánu či o změně územního plánu, pak je to zastupitelstvo obce, které rozhoduje o tom, jaké cíle mají být tímto novým či změněným územním plánem dosaženy. Tímto rozhodováním zastupitelstvo zároveň definuje i cíle případné stavební uzávěry. Ačkoliv tedy o vydání stavební uzávěry rozhoduje rada, je obsah takové uzávěry popsáným způsobem závislý na vůli zastupitelstva. Bylo by absurdní, aby rada mohla nezávisle na zastupitelstvu definovat vlastní cíle připravované územně plánovací dokumentace a ta následně skrze stavební uzávěru chránit. Na tento závěr nemá vliv ani skutečnost, že stavební uzávěry se nově vydávají v samostatné působnosti.

Při pořizování stavební uzávěry (resp. při posuzování její potřeby) je třeba vycházet z aktuálního stavu (fáze) přípravy územně plánovací dokumentace. Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu.

Podklady, z nichž vychází regulace daná stavební uzávěrou a její odůvodnění, musí odrážet vůli zastupitelstva o budoucím využití území. Jinými slovy u těchto podkladů nemají vznikat pochybnosti o tom, že odrážejí vůli zastupitelstva, neboť teprve od této vůle se může odvíjet obsah stavební uzávěry. Rada tedy nemůže doplňovat či překračovat do té doby vyjádřenou politickou vůli zastupitelstva.

Vztáhne-li NSS výše uvedená východiska na nyní projednávanou věc, nemůže přisvědčit argumentu stěžovatelky, že rada mohla vycházet z návrhu zadání územního plánu, ke kterému se zastupitelstvo žádným způsobem nevyjádřilo, respektive v řízení před krajským soudem nebylo prokázáno, že by se zastupitelstvo s tímto návrhem jakkoli ztotožnilo. Ačkoli návrh zadání v době rozhodování rady o vydání stavební uzávěry existoval, rada nemohla mít žádnou jistotu, že se tento návrh ještě nezmění při diskusi na zasedání zastupitelstva. Ani návrh zprávy o uplatňování územního plánu nebyl v době vydání napadené uzávěry schválen zastupitelstvem. Jde-li o územně analytické podklady či terénní průzkum drony, na něž stěžovatelka poukazuje v replice, jedná se o podklady, které sice mohou mít své opodstatnění při tvorbě obsahu stavebních uzávěr či územně plánovací dokumentace, nicméně z nich nevyplývají cíle připravovaného územního plánu.

Nejvyšší správní soud nepřisvědčil ani námitce stěžovatelky, že krajský soud měl přihlídnout k tomu, že politická vůle zastupitelstva, která odpovídá cílům chráněným nyní napadenou uzávěrou, byla zastupitelstvem deklarována asi měsíc po vydání nyní napadené uzávěry. Podle stěžovatelky jde o okolnost, pro kterou krajský soud neměl přistoupit ke zrušení nyní napadené uzávěry. NSS má za to, že v nynějším případě jde o natolik závažnou vadu, pro kterou je třeba nyní napadenou uzávěru zrušit.

V soudním řízení o návrhu na zrušení (části) stavební uzávěry, která byla vydána podle nového stavebního zákona, je odpůrkyní ve smyslu § 101a odst. 5 soudního řádu správního již obec samotná, a nikoliv rada obce.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 17. 6. 2026, č. j. 7 As 100/2025-20**

**ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE
MĚSTA ROKYTNICE NAD JIZEROU**

*§ 124 odst. 1, § 129 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
ve znění pozdějších předpisů*

Ustanovení § 124 odst. 1 písm. e) a § 129 stavebního zákona nelze vykládat tak, že by nezákonným územním opatřením o stavební uzávěře bylo bez dalšího právě takové opatření (stavební uzávěra), které by stanovilo podmínky pro povolování výjimek tak, že výjimky povolovat nelze.

Nastavení velmi striktních podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry či jejich úplné vyloučení může mít vliv na hodnocení celkové přiměřenosti stavební uzávěry, pokud ji dotčení vlastníci takto zpochybní (např. ve spojení s hledisky věcného, územního či časového rozsahu stavební uzávěry). Samo vyloučení povolování výjimek (mimo těch zákonem výslovně předvídaných), jako tomu bylo v nyní projednávané věci, však k závěru o nezákonnosti stavební uzávěry (resp. její části) není dostatečné.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 17. 6. 2026, č. j. 7 As 100/2025-20**

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTLIC

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

Krajský soud odmítl návrh na zrušení změny územního plánu v části vymezující biocentrum na pozemku navrhovatele. Dle Nejvyššího správního soudu Krajský soud učinil správný závěr, že stěžovatelé nebyli napadeným opatřením obecné povahy dotčeni, jelikož biocentrum bylo vymezeno již v původním územním plánu a jedinou změnou, ke které v rámci změny č. 5 došlo, byla úprava označení a mírně odlišné grafické znázornění v hlavním výkresu. Přejmenování či jiné grafické znázornění již existující regulace nemůže zasahovat do práv adresátů opatření obecné povahy, neboť nezakládá žádnou novou regulaci.

Úplné znění územního plánu slouží adresátům zejména za účelem přehlednějšího a srozumitelnějšího seznámení se s regulacemi v území. Namítají-li stěžovatelé, že při nabývání pozemků vycházeli z vybraných částí úplných znění, ve kterých zakreslení biocentra chybělo, jde tato skutečnost k jejich tíži. Pokud by se stěžovatelé skutečně seznámili s kompletními úplnými zněními územního plánu, zjistili by, že na jejich pozemcích je předmětné biocentrum vymezeno.

Úplné znění územního plánu je pouhým administrativně-technickým kompilátem normativních aktů (opatření obecné povahy), nemá žádnou vlastní právní formu (nejedná se o opatření obecné povahy), jeho vyhotovení zajišťuje pořizovatel změny územního plánu, není s kýmkoliv projednáváno, není schvalováno, vydáváno ani nenabývá samo o sobě účinnosti (záznam o účinnosti se vyhotoví podle účinnosti změny územního plánu). Soud nikterak nepochybnuje praktický význam úplného znění územního plánu, neboť poskytuje celistvý přehled o aktuálním stavu územně plánovací dokumentace (tedy přehled o tom, jaká regulace v daný okamžik platí). Nemá však žádnou normativní hodnotu a v případě, že není správně vyhotoveno, tedy liší se od obsahu normativních aktů (opatření obecné povahy), je pochopitelně rozhodující znění těchto normativních aktů. Rozpor mezi obsahem normativních aktů a úplného znění územního plánu lze v tomto úplném znění kdykoliv opravit, nepředchází tomu žádný formální postup, což je dáno tím, že samo úplné znění územního plánu nemá žádnou formu a jedná se de facto pouze o „pracovní“ dokument, jenž není sám o sobě závazný a nevyvolává žádné právní účinky.

Za určitých mimořádných okolností by mohl obsah úplného znění územního plánu, jenž by neodpovídal obsahu územního plánu a jeho změn, vyvolat legitimní očekávání na straně dotčených osob nebo jim založit nárok na náhradu újmy, neboť jde o výstup úřední činnosti a orgány veřejné správy odpovídají za jeho správnost. Ačkoliv může

pochybení v úplném znění vyvolat subjektivní nejistotu na straně adresátů opatření obecné povahy, z objektivního hlediska však pochybnosti vzniknout nemohou, neboť opatření obecné povahy má přednost před úplným zněním územního plánu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 25. 6. 2026, č. j. 3 As 183 2025-38**

**ÚZEMNÍ OPATŘENÍ
O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE TRUTNOV**

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

Instituty stavební uzávěry a etapizace výstavby sledují zcela odlišné cíle, působí na sobě nezávisle a stejně tak nezávisle mohou vznikat i zanikat. S tím se kasační soud nemůže než ztotožnit. Územní opatření tedy nelze mít za rozporné se zákoným požadavkem na přiměřený rozsah stavební uzávěry (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) jen proto, že v současné době shodou okolností dopadá na konkrétní území zákaz výstavby plynoucí ze dvou různých zdrojů regulace. Nelze ostatně zcela vyloučit hypotetickou možnost změny územního plánu, jež by za současné účinnosti stavební uzávěry etapizací výstavby rozvolnila či zcela zrušila.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 26. 6. 2026, č. j. 5 As 174/2025-53**

ZMĚNA Č. 16 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE STACHY

§ 2 odst. 1 písm. c), § 58 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Otázka, zda dotčený pozemek spadá pod vymezení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, je pro posouzení věci klíčová. Pokud by tomu tak bylo, nebylo by jej možné vymjout ze zastavěného území [viz § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona], a to bez ohledu na tvrzenou pasivitu vlastníků dotčeného pozemku ve vztahu k případným stavebním záměrům na něm.

Pokud pozemek není v katastru nemovitostí zapsán jako stavební parcela, je nutné fakticky posoudit, jestli tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. V nyní projednávané věci se stěžovatelka (obec) zásadní otázkou, tedy zda pozemek parc. č. XA tvoří souvislý celek s budovou č. p. XB nacházející se na vedlejším pozemku parc. č. st. XC, nezabývala. Skutečnost, že je druh využití daného pozemku veden jako trvalý travní porost, není z uvedených hledisek rozhodná.

Nedostatečné odůvodnění stanoviska, které nevyžaduje posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, může vést ke zrušení územního plánu. Přestože správní soudy mají zachovávat určitou zdrženlivost, pokud jde o formální nedostatky územního plánu a jemu předcházejícího řízení, nelze postupovat tak, že by pořizovatel územního plánu mohl na jeho odůvodnění, resp. odůvodnění podkladových stanovisek dotčených orgánů zcela rezignovat.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 6. 2026, č. j. 8 As 22/2025-64**

**ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
PŘEDMĚŘICE NAD LABEM**

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

Zákon o ochraně přírody a krajiny ani vyhláška č. 395/1992 Sb. nestanoví závaznost plánu územního systému ekologické stability (ÚSES) pro jeho vymezení v územně plánovací dokumentaci. Správní orgán (pořizovatel) hodnotí tento podklad podle své úvahy (§ 50 odst. 4 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). Není zapovězeno, aby se orgán územního plánování (pořizovatel) po projednání návrhu plánu systému ÚSES s dotčenými orgány a účastníky řízení od návrhu plánu odchýlil, respektive vymezení ÚSES zpřesnil či jej dopracoval (za předpokladu, že svůj postup řádně odůvodní).

Plán systému ekologické stability není závazným podkladem pro vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 6. 2026, č. j. 4 As 262/2024-37**

ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÝ BROD

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

Oznámení o veřejném projednání návrhu územního plánu obsahovalo chybné poučení, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu mohou proti návrhu uplatnit námitky nejpozději při veřejném projednání, ačkoli podle § 52 odst. 3 stavebního zákona tak mohly učinit až do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

Stěžovatel nepochybně, že se mu obecně přičítá pasivita jeho právního předchůdce. Tvrdí však, že jeho právní předchůdce nepodal námitky proti návrhu územního plánu z důvodu nesprávného poučení o lhůtě k jejich podání. Nesprávné poučení mohlo u právního předchůdce stěžova-

vatele vyvolat dojem, že neuplatní-li námitky při veřejném projednání, nemůže je uplatnit nikdy. Tyto okolnosti měly být zohledněny při posouzení proporcionality regulativů územního plánu.

Dle Nejvyššího správního soudu však mohl právní předchůdce stěžovatele i podle chybného poučení uplatnit své námitky kdykoli v průběhu této doby. Pokud by tak učinil, jeho námitky by byly podány včas a odpůrce by se jimi zabýval. Z odůvodnění územního plánu vyplývá, že takto postupovala celá řada dotčených osob a jejich námitkami se odpůrce zabýval a v odůvodnění územního plánu je vypořádal. O závažnou procesní vadu s vlivem na zákonnost územního plánu by mohlo jít především v případě, že by právní předchůdce stěžovatele námitky ve lhůtě 7 dnů od veřejného projednání uplatnil a odpůrce by je nesprávně vyhodnotil jako opožděné, čímž by mu v rozporu se zákonem znemožnil řádný soudní přezkum územního plánu. Jelikož právní předchůdce stěžovatele zůstal zcela pasivní, není na místě spekulovat, zda tomu tak bylo z důvodu nesprávného poučení. Ačkoli vadné poučení lze považovat za procesní vadu při pořizování územního plánu, nejde o vadu, která by měla reálný vliv na zákonnost územního plánu jako celku.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 6. 2026, č. j. 21 As 239/2025-30**

**ZMĚNA Č. 3A ÚZEMNÍHO PLÁNU
KUNČICE POD ONDŘEJNÍKEM**

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

Aktualizace zastavěného území podle § 58 odst. 3 stavebního zákona má převážně technicko-právní povahu. Vymezení zastavěného území v územním plánu vede k určitému „zakonzervování“ jeho rozsahu a že aktualizace má primárně zohledňovat faktický vývoj v území, který se dostal do rozporu se stávajícím vymezením. Z tohoto závěru však neplyne, že by nebylo třeba uvést žádnou seznatelnou úvahu, proč obec aktualizaci provedla. Naopak právě proto, že aktualizace zastavěného území má odpovídat zákonným kritériím § 58 stavebního zákona, musí být z odůvodnění alespoň v základních rysech patrné, proč dotčený pozemek podle obce do zastavěného území nepatří, případně proč z něj má být vyňat.

Pro zařazení určitého pozemku do zastavěného území je nutné splnění podmínek § 58 stavebního zákona. Při přezkumu vymezení zastavěného území se proto zkoumá splnění těchto podmínek a ve vztahu k zastavěným stavebním pozemkům též § 2 odst. 1 písm. c) téhož zákona.

Tyto požadavky se uplatní nejen při zařazení pozemku do zastavěného území, ale obdobně i tehdy, je-li pozemek z již vymezeného zastavěného území vyjímán. Aktualizace zastavěného území totiž nemá sloužit k autonomnímu rozhodování o tom, který pozemek má být „stavební“, nýbrž

k uvedení vymezení zastavěného území do souladu se zákonnými kritérii § 58 stavebního zákona. Právě proto musí být z odůvodnění alespoň v základních rysech patrné, která úvaha vedla obec k závěru, že pozemek navrhovatelky již nemá být v zastavěném území ponechán.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 6. 2026, č. j. 8 As 127/2025-69**

**AKTUALIZACE 2B ZÁSAD
ÚZEMNÍHO ROZVOJE
MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE**

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

Vymezení území Ministerstvem obrany (či Ministerstvem vnitra) podle § 175 odst. 1 věty první zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, i přes to, že nemá zákonem stanovenou právní formu, materiálně naplňuje znaky opatření obecné povahy ve smyslu obecné úpravy v § 171 a násl. správního řádu, proti němuž je možné se domoci soudní ochrany postupem podle § 101a odst. 1 věty druhé soudního řádu správního.

Byť § 175 odst. 1 starého stavebního zákona neupravoval specifickou formu vymezení území ministerstvem, je nutné toto ustanovení vykládat souladně s ústavním pořádkem. V demokratickém právním státě není myslitelné, aby obdobná území, jejichž existence je zásadní mimo jiné pro územní a stavební řízení, byla ministerstvy libovolně vymezována a následně „pouze zcela neformálně oznámena“ pořizovateli ÚAP, jak předpokládá izolovaně čtený text § 175 odst. 1 věty třetí starého stavebního zákona.

Vymezení území podle § 175 odst. 1 věty první stavebního zákona aktivuje pravomoc ministerstev, jakožto dotčených orgánů, k vydání stanoviska dle § 175 odst. 1 věty druhé téhož zákona, které je závazné pro pořizovatele územně plánovací dokumentace a je možné jej podrobit soudnímu přezkumu za analogického užití § 75 odst. 2 soudního řádu správního.

Samotné vymezení území, provedené ve formě opatření obecné povahy, samo o sobě ještě nezavazuje pořizovatele územně plánovací dokumentace, nýbrž pouze aktivuje pravomoc ministerstva stát se ohledně daného území dotčeným orgánem.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 10. 7. 2026, č. j. 21 As 162/2025-50**

**ÚZEMNÍ OPATŘENÍ
O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE KETKOVICE**

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

Cílem stavební uzávěry je pouze to, aby stavební činnost v řešeném území neztížila nebo neznemožnila budoucí využití území podle připravovaného územního plánu (respektive jeho změny). Vyplývá to z charakteru stavební uzávěry jakožto dočasného opatření. Podobně jako u jiných zatímních opatření je důvodem vydání stavební uzávěry zajištění realizace řešení konečného, které dosud nebylo účinně prokazováno. Při vydávání stavební uzávěry (a tudíž ani při jejím přezkumu) tak nemá být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v územním plánu věcně správné. Tato otázka má být řešena až v rámci procesu přípravy územního plánu, respektive při jeho případném soudním přezkumu.

Stavební uzávěru proto nelze využít jako nástroj k „preventivnímu zpřesnění“ regulace, která je již nyní obsažena v platném územním plánu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 22. 7. 2026, č. j. 6 As 134/2025-62**

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DRŽOVICE

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

Územní rozhodnutí (a stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec vydáním územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Přijetí nového územního plánu (či jeho změna) tedy nemůže mít vliv na již vydaná územní rozhodnutí. Opačný přístup by byl v rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. Za určitých okolností může být pro vznik dobré víry podstatný též jiný postup orgánů veřejné moci než existence pravomocného rozhodnutí.

Stěžovatelka v návrhu na zrušení opatření obecné povahy poukazovala na pravomocný územní souhlas, dvě závazná stanoviska a vedené územní řízení. Pokud jde o vodovodní přípojku, k níž byl udělen územní souhlas, ta je podle stěžovatelky vybudována a o jejím odstranění není ve změně územního plánu ani zmínka. Stěžovatelčina argumentace je však v podstatě postavená na domněnce, že územním sou-

hlasem k dílčí části plánovaného souboru staveb (vodovodní přípojce) jí vzniká oprávnění realizovat celý soubor staveb (obchodní centrum). Tak tomu ovšem není. Ke zbývajícím – a nutno konstatovat, že klíčovým – částem stěžovatelčina zá- měru nebylo vydáno žádné povolení, které by představovalo limity využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního záko- na, případně by zakládalo práva nabytá v dobré víře, hodná ochrany při dalším postupu správních orgánů. Takovou po- vahu nemají ani již vydaná závazná stanoviska dotčených orgánů, včetně orgánu územního plánování, neboť se jedná o podkladové akty pro konečné a komplexní posouzení zá- měru, ani sám fakt probíhajícího územního řízení. Nejvyšší správní soud se tak ztotožňuje se závěrem krajského soudu, podle něž existence územního souhlasu k vodovodní pří- pojce v projednávané věci neznamená nemožnost v dané ploše měnit regulativy využití území.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 23. 7. 2026, č. j. 4 As 124/2025-78**

**ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE
OBCE DRAŽÍČ**

*§ 97 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a sta-
vebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Stavební uzávěru lze stanovit i pro území, v němž stávající územní plán výstavbu povoluje, a to jako dočasné opatření do schválení podrobnější územně plánovací dokumentace pro dané území, tj. regulačního plánu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 7. 2026, č. j. 21 As 80/2025-136**

**5. AKTUALIZACE ZÁSAD
ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE**

*§ 19 odst. 2, § 36 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územ-
ním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění
pozdějších předpisů*

Politika územního rozvoje nemůže závazně stanovit trasu koridoru v podrobnosti náležející územnímu rozvojovému plánu nebo zásadám územního rozvoje. Sousloví „na zá- kladě vybraných variant Ministerstvem dopravy“ užitě v čl. 83a PÚR znamená, že Ministerstvem dopravy připravené varianty vstupují do pořizovacího procesu jako výchozí odborné podklady. Neznamená však, že by předvýběr byl pro pořizovatele právně závazný nebo že by zvažování jiné varianty bylo předem vyloučeno.

Pořizovatel nemusí bez konkrétního podnětu sám vymezo- vat neomezený okruh alternativních tras.

Podle § 19 odst. 2 stavebního zákona se ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí určují, popisují a posuzují možné významné vlivy koncepce a rozumná náhradní řešení s při-

hlédnutím k cílům posuzovaného dokumentu. Podle § 36 odst. 1 téhož zákona se ve vyhodnocení vlivů zásad územní- ho rozvoje popisují a vyhodnocují zjištěné a předpokládané závažné vlivy a přijatelné alternativy naplňující jejich cíle.

Rozumným náhradním řešením je řešení funkčně rovno- cenné, které v podstatné míře umožňuje dosáhnout sle- dovaného souboru územně plánovacích cílů. Rozumnost je apriorní vlastností varianty; není tedy nutné posuzovat každé hypotetické řešení. Potřeba zpracovat variantní ře- šení však může vyplynout ze zadání, stanoviska dotčeného orgánu, námitek nebo připomínek.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 8. 2026, č. j. 8 As 33/2026-40**

ÚZEMNÍ PLÁN SAMOTIŠKY

*§ 58 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plá-
nování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozděj-
ších předpisů*

Pro posouzení toho, zda lze určitý pozemek zahrnout do za- stavěného území dle zmiňovaného § 58 odst. 2 písm. e) starého stavebního zákona, jsou za běžných okolností z for- málního hlediska relevantní pouze „obklopující pozemky“ na území obce, pro niž byl vydán územní plán. Nelze však opomíjet specifické případy, jako v nynější věci, kdy se po- suzovaný pozemek nachází na hranici dvou obcí, přičemž obklopení pozemky zastavěného území téže obce ze všech stran není fakticky možné.

S přihlédnutím k polohovému umístění takového pozemku (na hranici dvou obcí) je třeba podmínku obklopení v celé své délce vykládat jako nutnost, aby byl pozemek obklopen ze všech fakticky možných stran, kterými sousedí s pozem- ky na území jedné obce. V případě těchto specifických po- zemků nacházejících se na hranici obcí však dle NSS nelze opomíjet také materiální hledisko „obklopení pozemku.“ To znamená, že pro naplnění podmínek pro zahrnutí pozem- ku do zastavěného území je třeba přihlížet rovněž k pozem- kům na území sousední obce. Materiální hledisko vstupuje do hry zejména kvůli nutnosti zohledňovat území obcí z šir- šího urbanistického pohledu.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 20. 8. 2026, č. j. 1 As 59/2016-106**

**ZMĚNA Č. 1B ÚZEMNÍHO PLÁNU
OBCE RYBITVÍ**

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

Nejvyšší správní soud zrušil část změny územního plánu, která prostřednictvím přijaté koncepce nakládání s odpa- dy nepřipouští na svém území zařízení s nadregionálním

významem, čímž znemožnila uskutečnění záměru modernizace spalovny. Dle závěru soudu odpůrkyně (obec) přijatou regulací zasahuje do stěžovatelčina vlastnického práva a práva na podnikání, a to bez náležitého odůvodnění.

Hodnocení odpůrkyně ohledně negativních vlivů spalovny předně není opřeno o žádnou odbornou úvahu. Zpracovatel SEA potvrdil, že vlivy záměru modernizace spalovny je možné vyhodnotit až v navazujícím řízení. Přesto odpůrkyně učinila jednoznačný závěro negativních vlivech, pro které zařízení s nadregionálním významem (včetně spaloven) z území vyloučila. Odpůrkyně tímto bez jakéhokoliv odborného podkladu nahradila úvahu specializovaného správního orgánu, jehož úkolem je posouzení vlivů záměru.

Nejvyšší správní soud v odůvodnění přijaté koncepce nakládání s odpady dále zcela postrádá zdůvodnění, proč se odpůrkyně pro naplnění cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel vydala právě cestou omezení nakládání s odpady. To zvláště při srovnání přístupu odpůrkyně k jiným průmyslovým areálům na jejím území.

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

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 8. 2026, č. j. 6 As 85/2026-43

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, NÁMITKY, ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

*§ 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
§ 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 5. 8. 2026, č. j. 6 As 85/2026-43 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 25. 3. 2026, č. j. 67 A 2/2026-171 o přezkoumání návrhu na zrušení části opatření obecné povahy 1/2025 – Územní plán města Brna, schváleného dne 10. 12. 2024 Zastupitelstvem města Brna (usnesení č. Z9/22).

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu mimo jiné vyplývá:

Navrhovatel je vlastníkem pozemku parc. č. XA v kat. území K. o výměře 1147 m². Návrhem podaným u Krajského soudu v Brně navrhovatel napadl část opatření obecné povahy (územního plánu), jak je specifikováno v záhlaví tohoto rozsudku. Na uvedeném pozemku ve vlastnictví navrhovatele, nacházejícím se nedaleko Brněnské přehrady, byla napadeným opatřením obecné povahy v jeho textové i grafické části vymezena plocha „zeleň krajinná“ (ZK), čímž došlo ke změně

oproti dřívější regulaci obsažené v územním plánu z roku 1994, dle které pozemek spadal do plochy „zvláštní plochy pro rekreaci“ (R). Provedená změna přípustného funkčního využití dle navrhovatele omezuje plnohodnotnou dispozici s pozemkem, další rozvoj jeho rekreační funkce a zejména jeho zastavění rekreační stavbou, které bylo možné podle předchozí regulace. Krajský soud podanému návrhu vyhověl a napadenou část opatření obecné povahy vztahující se k uvedenému pozemku zrušil, neboť shledal rozhodnutí odpůrce o námitkách podaných navrhovatelem v průběhu pořizování územního plánu (č. MMB/0719412/2024) nepřezkoumatelným. Krajský soud odpůrci vytkl, že rozhodnutí o námitkách postrádá reakci na konkrétní námitky uplatněné navrhovatelem a že odpůrce dostatečně nevysvětlil důvody přijatého řešení. Nedostatečnost odůvodnění shledal krajský soud zejména v následujících skutečnostech. Odpůrce v územním plánu rozšířil plochy krajinné zeleně v okolí biocenter a významných krajinných prvků, avšak k námitce navrhovatele nevysvětlil, proč musí krajinná zeleň zasahovat i na pozemek navrhovatele, který na významný krajinný prvek bezprostředně nenavazuje, a proč bylo nutné pozemek navrhovatele zařadit do plochy krajinné zeleně v celé jeho délce. Dle krajského soudu se odpůrce v odůvodnění vůbec nevěnoval podstatě problému, nastoleného námitkami, tj. ve vztahu k pozemku navrhovatele nevysvětlil důvod zrušení stabilizované plochy umožňující zahrádkářskou činnost (územní plán z roku 1994) a její nahrazení plochou krajinné zeleně (napadený územní plán). Způsob odůvodnění rozhodnutí o námitkách považuje krajský soud za zcela nedostatečný a nepřipustný, neboť neumožňuje přezkoumat proporcionalitu přijatého řešení. Ačkoli je vážení jednotlivých zájmů při regulaci území úkolem odpůrce (a nikoli soudu), je nutno poměřování jednotlivých zájmů a jeho výsledek dostatečně popsat. Zásah do práv navrhovatele, jemuž napadený územní plán změnil přípustné funkční využití pozemku, musí být dle krajského soudu podložen legitimními argumenty.

Odpůrce (dále jen „stěžovatel“) podal proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost. V ní namítal, že závěr krajského soudu o nepřezkoumatelnosti vypořádání navrhovatelových námitek neodpovídá principům územního plánování a je v rozporu s ustálenou judikaturou, která zapovídá klást přehnané požadavky na detailnost rozsahu vypořádání námitek, a naopak požaduje zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy. Stěžovatel tak měl za to, že věcně nebyl povinen konkrétně reagovat na jednotlivé argumenty obsažené v námitkách, jak po něm požaduje krajský soud. Nebyl také povinen odůvodňovat funkční zařazení ve vztahu k jednotlivým pozemkům; postačuje, že z přijatého řešení je patrné koncepční východisko z hlediska širších územních souvislostí. Dle stěžovatele napadený rozsudek porušuje princip zdrženlivosti soudního přezkumu územně plánovací činnosti. Krajský soud přezkoumával „vhodnost a míru detailnosti vypořádání námitek týkající se urbanistické koncepce“, nikoli pouze „vhodnost a detailnost vypořádání námitek z hlediska jejich zákonnosti“. Rozsudek tak nahrazuje odbornou úvahu pořizovatele, jak konkrétní (resp. individualizované) má být odůvodnění k jednotlivým pozemkům.

Nejvyšší správní soud kasační stížnost posoudil a dospěl k závěru, že není důvodná.

V souladu s přechodným ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“), a datem zahájení veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna (26. 6. 2024), jež předcházelo účinnosti nového stavebního zákona, postupoval odpůrce při pořizování územního plánu i po 1. 7. 2024 nadále podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „starý stavební zákon“). Rovněž krajský soud na věc správně aplikoval starý stavební zákon (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 2. 2026, č. j. 21 As 226/2025-78, body 34 až 50). Podle § 43 odst. 1 starého stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Při přezkumu územních plánů jako opatření obecné povahy správním soudům nepřísluší určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito a zda je zvolené využití optimální (rozsudky Nejvyššího správního soudu 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, nebo ze dne 10. 6. 2021, č. j. 7 As 20/2021-72, bod 11). Úlohou soudu je bránit jednotlivce před nezákonností a excesy v územním plánování, nikoli územní plány dotvářet či věcně regulovat (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS).

Úkolem soudu je tak posoudit zákonnost regulace a v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů rovněž přiměřenost zvolené regulace z hlediska naplnění následujících podmínek: a) zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, b) zda je činěn v nezbytně nutné míře, c) zda je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, d) zda je činěn nediskriminačním způsobem a e) zda je činěn s vyloučením libovůle. Není-li některá z uvedených kumulativních podmínek splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu, resp. jeho části (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, body 49 a 52). Pro posouzení, zda zásah splňuje uvedená kritéria, je pak stěžejní právě obsah odůvodnění opatření obecné povahy, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách.

Podle § 52 odst. 3 starého stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 (tzn.: vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se

uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy (§ 173 odst. 1). Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že na odůvodnění rozhodnutí o námitkách je třeba klást v zásadě stejné požadavky jako na odůvodnění správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu). Musí z něj být proto seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné dotčenou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, resp. proč považuje skutečnosti předestřené v námitkách za nerozhodné, nesprávné nebo provedenými důkazy za vyvrácené (rozsudek ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, bod 154). Připomínky, natož námitky nelze vypořádat pouze formálně, obecnými frázemi, aniž byla zohledněna jejich podstata (rozsudek ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48). Ačkoli na straně jedné požadavky na detailnost a rozsah vypořádání námitek dotčené osoby nesmějí být přemrštěné a přehnaně formalistické (nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11), z požadavku na soudní přezkum a jeho proveditelnost logicky vyplývá také povinnost dostatečného odůvodnění opatření obecné povahy, resp. rozhodnutí o námitkách. Řádné odůvodnění tedy musí být pravidlem a na nebezpečí „přehnaných požadavků“ lze usuzovat pouze výjimečně (nálezy Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, bod 33). Míra potřebné podrobnosti odůvodnění rozhodnutí o námitkách je pak přímo odvislá od procesní aktivity dotčené osoby a od podrobnosti a kvality uplatněných námitek. Čím obecněji jsou námitky formulovány, tím obecnější může být i odůvodnění jejich zamítnutí et vice versa (rozsudky ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101, bod 48, ze dne 18. 1. 2017, č. j. 6 As 237/2016-33, nebo ze dne 8. 6. 2020, č. j. 3 As 239/2017-96, bod 29). Začlenění jednotlivých pozemků do určité plochy nemusí být konkrétně odůvodněno v obecné části územního plánu. Pokud však dotčená osoba (obvykle vlastník pozemku) vznesl proti tomuto zařazení námitky, je povinností pořizovatele na námitky adekvátně reagovat a zařazení pozemku do určité funkční plochy odůvodnit (rozsudek ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57, body 21 až 24 a v nich citovaná judikatura).

Při hodnocení dostatečnosti odůvodnění je konečně třeba zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy, proto je třeba je vnímat v těchto širších souvislostech (výše citovaný rozsudek č. j. 1 Ao 5/2010-169, bod 160). Rozhodnutí o námitce tedy netrpí nepřezkoumatelností, je-li z jeho odůvodnění nebo z odůvodnění celého opatření obecné povahy seznatelné, jak byla daná problematika řešena (rozsudek ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, bod 30). Se shora popsány výchozími pak nejsou v rozporu ani závěry judikatury, na kterou v kasační stížnosti odkazuje stěžovatel (rozsudky ze dne 21. 9. 2017, č. j. 2 As 265/2017-29, body 14 a 15, ze dne 18. 9. 2018, č. j. 6 As 211/2018-35, bod 28 a ze dne 13. 1. 2023, č. j. 1 As 283/2021-34, bod 27).

V tomto posuzovaném případě krajský soud z výše prezentovaných závěrů vycházel a územní plán shledal v části týkající se pozemku ve vlastnictví navrhovatele nepřezkoumatelným. Odůvodnil to tím, že stěžovatel v rozhodnutí o námitkách dostatečně nevysvětlil důvody přijatého řešení tak, aby vzhledem k obsahu navrhovatelových námitek bylo možno přezkoumat proporcionalitu přijatého řešení.

S posouzením krajského soudu se Nejvyšší správní soud ztotožnil. Nejvyšší správní soud nejprve uvedl, že napadený rozsudek není nepřezkoumatelný. Stěžovatelova námitka, již v závěru kasační stížnosti zpochybnil přezkoumatelnost napadeného rozsudku, není důvodná. Krajský soud přehledně a srozumitelně uvedl, jaké konkrétní části odůvodnění rozhodnutí o námitkách považuje za nepřezkoumatelné (odůvodnění k námitkám č. 1, 5, 6 a 7) a své hodnocení řádně zdůvodnil. Podrobně popsal, v čem přesně nedostatečnost odůvodnění spatřuje. Nedostatečnému odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 se podrobně a zcela konkrétně věnoval v bodě 36 napadeného rozsudku; nedostatečnosti odůvodnění ve vztahu k námitce č. 5 v bodě 40 rozsudku; ve vztahu k námitce č. 6 v bodě 41 rozsudku a ve vztahu k námitce č. 7 v bodě 43 napadeného rozsudku. Vypořádání ostatních navrhovatelových námitk (č. 2, 3, 4 a 8) krajský soud vadným neshledal, proto k nim v tomto ohledu blíže neargumentoval. Namítá-li stěžovatel, že mu z napadeného rozsudku není zřejmé, v jakém standardu by se mělo vypořádání jednotlivých námitk při pořizování územního plánu zpracovávat, nelze dát na tuto otázku univerzální odpověď platnou pro všechny možné budoucí případy. Jak totiž bylo uvedeno výše, potřebná míra podrobnosti odůvodnění rozhodnutí o námitkách se bude vždy odvíjet od obsahu a kvality námitk, přičemž musí být věcně vypořádána jejich podstata tak, aby bylo možno vést úvahu o zákonnosti a přiměřenosti regulace. Dostatečnost odůvodnění rozhodnutí o námitkách tak soudy posuzují v každém jednotlivém případě podle konkrétních okolností.

Stěžovatel se mýlil v tom, že po něm krajský soud požadoval reagovat na každý jednotlivý argument obsažený v námitkách. Stěžovateli nebyl vytýkán ani nedostatečný rozsah vypořádání námitk (ve smyslu počtu odstavců, či stran), ani to, že by členění odůvodnění rozhodnutí o námitkách mělo či muselo odpovídat každému jednotlivému argumentu navrhovatele (argumentaci lze logicky seskupovat a přeskupovat, opakované argumenty vypořádat jedenkrát apod.). V daném případě byla stěžovateli důvodně vytýkána celková obsahová nedostatečnost odůvodnění, neboť se materiálně nevypořádal s podstatnou částí stěžejních navrhovatelových námitk. Napadený rozsudek tak není v rozporu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2009, 9 Afs 70/2008-130, na který stěžovatel odkazoval a který navíc potvrzuje požadavek vypořádat se se všemi základními námitkami tak, aby žádná nezůstala bez náležité odpovědi (byť odpověď na některé dílčí námitky může být obsažena v odpovědi na námitky základní). V této souzené věci stěžovatel nevypořádal právě základ vznesených námitk, resp. jejich podstatu, která spočívala v nesouhlasu navrhovatele s vymezením plochy krajinné zeleně na pozemku v jeho vlastnictví a v požadavku na zachování kontinuity s předchozí územní plánovací dokumentací, tedy začlenění pozemku do sousední plochy „rekreace jiná“ (RX), obdobně jako tomu bylo dle územního plánu z roku 1994. Pro případ nemožnosti vyhovět námitce v plném rozsahu navrhovatel požadoval ponechat pozemek v rekreační ploše alespoň v jeho části (pozemek má tvar širšího pásu o délce více než 100 m a je orientován jihozápadním směrem od významného krajinného prvku i biocentra). Toto jádro je podrobně popsáno v námitce č. 1, která dále shrnuje a předznamenává

podpůrnou argumentaci rozpracovanou v dalších jednotlivě číselných námitkách.

Podpůrná argumentace navrhovatele pak spočívala zejména v tom, že zachování rekreační funkce pozemku předpokládala i územní studie Rekreační oblast Přehrada (2013); pozemek navrhovatele přímo nenavazuje na významný krajinný prvek, nýbrž je „odcloněn“ pozemkem ve vlastnictví odpůrce (pozemek navrhovatele není ani součástí biocentra, k němuž přiléhá toliko svojí užší stranou); jiné navrhovatelem konkrétně vyjmenované pozemky v okolí byly naopak oproti dřívější regulaci do rekreačních ploch nově zařazeny, ačkoli se nalézají v bezprostřední blízkosti biocentra, biokoridorů či významných krajinných prvků. Navrhovatel podpůrně argumentoval také dalšími námitkami, které však krajský soud neshledal relevantními, resp. akceptoval jejich dílčí vypořádání stěžovatelem (např. požadavek na zahrnutí pozemku do zastavěného území, nedostatečná podpora zahrádkářské činnosti, chybná aplikace starého stavebního zákona). V reakci na shrnuté a poměrně podrobné námitky se však navrhovateli dostalo od stěžovatele pouze ujištění o odborném zvolení nejlepšího možného řešení a obecného výkladu o nezbytnosti ochrany přírodních a krajinných hodnot, nutnosti chránit blízké lokální biocentrum územního systému ekologické stability, jakož i významný krajinný prvek, přičemž z odůvodnění lze seznat obecný záměr stěžovatele rozšiřovat plochy krajinné zeleně. Konkrétní úvaha ve vztahu k pozemku ve vlastnictví navrhovatele však zcela absentuje. Odůvodnění se omezuje toliko na nepravdivou informaci, že tento pozemek bezprostředně navazuje na významný krajinný prvek, aniž by zohlednilo existenci poměrně rozsáhlého mezujícího pozemku parc. č. XB ve vlastnictví stěžovatele; a dále na informace, že přímo na pozemku navrhovatele není lokální biocentrum vymezeno a že nejde o zastavěný pozemek, a na vysvětlení, že tento pozemek byl zařazen do stabilizované plochy krajinné zeleně z důvodu tzv. inkorporace, byť na něm tato zeleň dosud stabilizována není.

Nejvyšší správní soud tak ve shodě s krajským soudem dospěl k závěru, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách dostatečně (přezkoumatelně) není a přiléhavě nereaguje na podstatu navrhovatelových námitk. Z rozhodnutí tak nelze seznat, zda byl zásah do právní sféry navrhovatele učiněn pouze v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, nediskriminacím způsobem a s vyloučením libovůle, což jsou hlediska či parametry, které jsou povinny při úvaze o přiměřenosti regulace brát v potaz nejen soudy, ale i pořizovatel územního plánu a obec. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách (a to ani v kontextu odůvodnění celého opatření obecné povahy) ovšem není zřejmé, proč musí plocha krajinné zeleně zasahovat až na pozemek navrhovatele, resp. proč musí být tento pozemek v uvedené ploše zařazen celý, přestože na nedaleký významný krajinný prvek bezprostředně nenavazuje. Nedostatečnost odůvodnění v tomto ohledu potvrzuje také skutečnost, že oproti územnímu plánu z roku 1994 došlo ke stanovení přísnější regulace v možném funkčním využití pozemku, s nímž navrhovatel jako jeho vlastník nesouhlasí, jakož i skutečnost, že územní studie z roku 2013 se zachováním rekreačních ploch umožňujících rozvoj zahrádek k rekreačním účelům počítala. Odůvodnění rozhodnutí

o námitkách také naprosto nedostatečně reaguje na namítané nepřipustné rozlišování (diskriminaci), které navrhovatel spatřuje v tom, že zatímco jeho pozemek byl územním plánem oproti dřívějšímu stavu z rekreačních ploch vyňat, jiné pozemky v okolí byly naopak do rekreačních ploch nově zařazeny, ačkoli se rovněž nalézají v bezprostřední blízkosti významných krajinných prvků nebo biocenter. Nejvyšší správní soud uvedl, že řádné vypořádání této námitky není možné učinit bez alespoň stručného vyjádření pořizovatele k jednotlivým namítaným pozemkům. Obecné proklamace o odlišných prostorových vztazích a územních souvislostech nejsou dostačující, odůvodnění postrádá jejich aplikaci na tento konkrétní případ. Krajský soud v této souvislosti také přílehavě upozornil na vnitřní nekoherenci učiněných obecných proklamací: ve vztahu k navrhovatelově pozemku je odkazováno na ochranu zemědělského půdního fondu a potřebu rozšiřování zeleně, zatímco u navrhovatelem označených jiných pozemků v blízkém okolí je odkazováno na potřebu rozšiřování rekreační funkce pozemků v okolí Brněnské přehrady (kde se navrhovatelův pozemek taktéž nachází).

Stěžovatel se mýlil v tom, že navrhovatel byl povinen prokazovat relevantní shodu (resp. podobnost) jím označených pozemků s pozemkem vlastním. Byl to naopak pořizovatel územního plánu, kdo měl jako odborný úřad územního plánování v reakci na konkrétní navrhovatelovy námitky vysvětlit, že jím označené pozemky nejsou srovnatelné a z jakých konkrétních důvodů. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách potvrzuje také skutečnost, že stěžovatel popírá možný zásah dotčené regulace do právní sféry navrhovatele s odůvodněním, že zařazením pozemku do plochy krajinné zeleně nedošlo k odnětí existujícího stavebního práva. Stěžovatel v této souvislosti zopakoval, že navrhovatelův pozemek nebyl a není pozemkem stavebním. Ani v odůvodnění rozhodnutí o námitkách, ani v soudním řízení však stěžovatel popsaný závěr dostatečně nevysvětlil, přestože ze závazného stanoviska Magistrátu města Brna ze dne 10. 1. 2024, č. j. MMB/0520453/2023, vyplývá opak. V něm se uvádí, že podle územního plánu z roku 1994 byl pozemek sice součástí nestavební volné funkční plochy pro individuální rekreaci, novostavby objektů pro tento účel však byly za určitých podmínek přípustné (str. 6 závazného stanoviska). Stěží lze tedy považovat za přezkoumatelnou stěžovatelovu úvahu o přiměřenosti zásahu územně plánovací regulace do práv navrhovatele, nebyla-li vyjasněna ani základní otázka, zda a jak přijatá regulace omezila navrhovatelovo vlastnické právo oproti regulaci předchozí.

Ke kasačním námitkám, jejichž vypořádání nebylo zcela „pokryto“ výše podaným výkladem, pak Nejvyšší správní soud připojil následující hodnocení. Namítá-li stěžovatel, že nebyl povinen odůvodňovat funkční zařazení ve vztahu k jednotlivým pozemkům, neboť postačuje zřetelně vyjavit koncepční východisko z hlediska širších územních souvislostí, nelze s tímto přístupem souhlasit. Z judikatury uvedené výše naopak vyplývá, že začlenění jednotlivých pozemků do určité plochy nemusí být konkrétně odůvodněno, to však platí toliko pro obecnou část odůvodnění celého územního plánu. V případě vznesení konkrétních námitek je naopak povinností pořizovatele na ně adekvátně reagovat a zařazení (či nezařazení) pozemku do určité funkční plochy odůvodnit (výše odkazo-

vaný rozsudek č. j. 6 As 103/2023-57, body 21 až 24 a v nich citovaná judikatura). Nejvyšší správní soud přitom v obecné rovině nepochybně s názorem stěžovatele, že vymezení ploch zeleně je obecně žádoucí (včetně jejich možného vymezení i na soukromých pozemcích) a že se jedná o legitimní užití nástrojů územního plánování. To však nic nemění na potřebě konkrétního odůvodnění a vypořádání vznesených námitek, jak bylo popsáno výše. Pokud stěžovatel znovu i v kasační stížnosti opakoval, že územní studie není závazným podkladem pro schvalování územního plánu a není stanovena povinnost jejího bezvýhradného převzetí, Nejvyšší správní soud uvedl, že argumentace územní studií byla ze strany krajského soudu toliko podpůrná, a sice v tom smyslu, že měla upozornit na zvýšenou potřebu konkrétního odůvodnění výsledné podoby územního plánu a důvodů odchýlení se od územní studie v situaci, kdy změnou v konkrétním případě mohlo dojít k zásahu do právní sféry navrhovatele. Nejvyšší správní soud nicméně přistoupil ke korekci jednoho z dílčích závěrů vyslovených krajským soudem v napadeném rozsudku. Na rozdíl od krajského soudu považoval Nejvyšší správní soud za dostatečné vysvětlení důvodů, proč byl pozemek navrhovatele označen jako součást stabilizované plochy, ačkoli je jeho aktuální využití jiné. Z odůvodnění k námitce č. 6 má Nejvyšší správní soud za seznatelné, že je tomu tak z toho důvodu, že sám o sobě by pozemek tvořil podměrečnou plochu „rozvojové plochy“, a proto byl s ohledem na měřítko územního plánu inkorporován do plochy stabilizované. Tuto část odůvodnění nelze považovat za nepřezkoumatelnou, jak uvedl krajský soud. Popsaná korekce však nemá sama o sobě žádný vliv na závěr o nedostatečnosti důvodů rozhodnutí o námitkách jako celku.

Závěrem Nejvyšší správní soud doplnil, že krajský soud nepřekročil meze soudního přezkumu, jak namítá stěžovatel, naopak při něm správně hodnotil, zda stěžovatel rozhodnutí o námitkách řádně a dostatečně odůvodnil. Krajský soud tím nenahrazoval odbornou úvahu pořizovatele; míra podrobnosti a individualizace odůvodnění ve vztahu k jednotlivým pozemkům dotčených osob a posouzení dostatečnosti tohoto odůvodnění není výhradní doménou pořizovatele či stěžovatele, nýbrž zcela nepochybně je předmětem soudního přezkumu napadeného opatření obecné povahy. Závěry krajského soudu pak v žádném případě nepochybují urbanistickou vhodnost zvoleného řešení, jak nepřipadně stěžovatel namítá v kasační stížnosti. Krajský soud se zabýval toliko otázkou dostatečnosti stěžovatelovy argumentace v rozhodnutí o námitkách. Nejvyšší správní soud (stejně jako krajský soud) nepředjímal, jaká budoucí regulace území má být v daném případě zvolena či upřednostněna (po poměření zásahu do právní sféry navrhovatele ve vztahu k prosazovaným veřejným zájmům). Úvahy, které budou v tomto ohledu činěny, je však odpůrci povinen přezkoumatelně promítnout do odůvodnění rozhodnutí o námitkách.

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*