

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE A INTERNETOVÉ ZDROJE

EPRAVO.CZ

PERTHEN, Ervín – BARTOŠ, Marek. **Soukromoprávní a veřejnoprávní požadavky pro připojení se na veřejně přístupnou účelovou komunikaci jiného vlastníka**

Ke kladnému rozhodnutí stavebního úřadu bude třeba zejména souhlasné stanovisko Policie ČR a úřad si mimo jiné vyžádá také stanovisko vlastníka komunikace, ke které má být nová komunikace připojována. Oproti předešlé úpravě však není stavební úřad vázán tímto stanoviskem, musí jej však zohlednit a eventuálně odůvodnit, proč se s ním neztotožňuje.

[2. 6. 2025]

PRÁVNÍ PROSTOR

KROPÁČEK, Pavel – MARHÁNKOVÁ, Kristina. **Co znamenají EIA a JES ve stavebním řízení**

Procesy EIA a JES představují klíčové nástroje práva životního prostředí, ale také práva stavebního a jsou nedílnou součástí stavebního řízení v České republice. Zatímco EIA slouží k detailnímu posouzení vlivů konkrétních významných záměrů na životní prostředí a veřejné zdraví, JES „pouze“ integruje různá environmentální stanoviska do jednoho závazného dokumentu, který je nezbytný pro povolení záměru podle stavebního zákona.

[20. 5. 2025]

STAVEBNÍ PRÁVO BULLETIN

Číslo 1/2025

SLIVONĚ, Martin – DAMMER, Jan. **Několik poznámek k jednotnému environmentálnímu stanovisku**

Článek se zabývá institutem jednotného environmentálního stanoviska (JES) a přináší komentáře k jeho stěžejním ustanovením podle nové právní úpravy.

MAREK, Karel. **K právu stavby**

Autor se v článku věnuje institutu právo stavby, které je věcným právem k cizímu pozemku, je nemovitou nehmotnou věcí podléhající zápisu do katastru nemovitostí.

KRÁLÍK, Michal. **Mimořádné vydržení v aktuální rozhodovací praxi Ústavního soudu České republiky**

Článek věnovaný problematice mimořádného vydržení z pohledu rozhodovací praxe Ústavního soudu České republiky mapuje ústavněprávní judikaturu k novému institutu občanskoprávní úpravy.

MÁCHA, Aleš. **Plánovací smlouvy – jak na ně?**

Nová forma plánovacích smluv přináší celou řadu výkladových otázek, se kterými se potýká a bude potýkat výkladová praxe. Článek se zabývá dvěma otázkami, a to, zda lze i po 1. 7. 2024 uzavírat i „plánovací smlouvy“ v režimu občanského zákoníku, a dále otázkou, kdo je příslušným orgánem k řešení sporů z plánovacích smluv.

PECH, Václav. **Novela vyhlášky č. 441/2013 Sb.**

Vyhláška je každoročně aktualizována z důvodu objektivnosti oceňování nemovitých věcí v návaznosti na vývoj cen na trhu s nemovitými věcmi v České republice.

ZPRÁVY A INFORMACE ČKAIT

Číslo 3/2025

ZDAŘILOVÁ, Renata. **Jak se mění požadavky na výstavbu podle nového stavebního zákona?**

Článek přináší přehled předpisů upravujících požadavky na výstavbu (prováděcí vyhláška k NSZ č. 146/2024 Sb., městské stavební předpisy Prahy, Brna a Ostravy) a upozorňuje na jejich odlišnosti.

Redakce. **Nové požadavky na povolování OZE v roce 2025**

Informační článek o nabytí účinnosti již deváté novely nového stavebního zákona a začátku účinnosti novely energetického zákona (LEX OZE III), který nabývá účinnosti postupně od 1. srpna 2025 do 1. ledna 2028.

Kol. autorů. **Analýza vývoje požárů staveb s fotovoltaickými elektrárnami**

Autoři v článku analyzují vývoj počtu požárů staveb s fotovoltaickými elektrárnami a věnují se problematice bezpečnosti ve vztahu k evidovaným událostem v širším kontextu.

*Informace připravila:
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR*

INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD

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

Přehled konkrétních příkladů jednoduchých staveb podle přílohy č. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Aktualizováno 22. května 2025.

[MMR, dostupné z: [Metodika-Jednoduche-stavby_22_5_2025.pdf.aspx](#)]

SPOLEČNÉ STANOVISKO MMR A MK K VÝKLADU POJMU ÚDRŽBA STAVBY

Společné metodické stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva kultury k výkladu pojmu údržba stavby ve vazbě na stavby, které jsou kulturní památkou a k požadavkům na zpracování příslušné dokumentace pro povolení udržovacích prací.

[MMR 13. 3.2025. Dostupné z: [Metodicke-doporuceni-MMR_MK_udrzba-stavby-ve-vazbe-na-KP_13_03_2025.pdf.aspx](#)]

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ SAMOSTATNÝM POSTUPEM

Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, Odboru územního plánování, k povinnosti úřadů územního plánování ORP pořídit a vydat do 30. června 2026 vymezení zastavěného území pro obce, které nemají územní plán nebo vymezené zastavěné území.

Cílem tohoto metodického sdělení je upozornit v dostatečném předstihu na nutnost splnění povinnosti vyplývajících pro úřady územního plánování obcí s rozšířenou působností (dále též „ÚÚP ORP“) z § 325 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), které zní: „Úřad územního plánování pořídí a vydá vymezení zastavěného území postupem podle tohoto zákona pro obec, která nemá územní plán nebo vymezené zastavěné území, do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Věta první se nepoužije v případě obcí, ve kterých před nabytím účinnosti tohoto zákona rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení územního plánu.“ Toto ustanovení nabylo účinnosti 1. 7. 2024.

Proč je důležité, aby všechny obce v ČR měly do 30. 6. 2026 vymezené zastavěné území, a to buď územním plánem, nebo vymezením zastavěného území podle SZ?

S nabytím účinnosti SZ došlo ke sjednocení definice pojmu zastavěné území a jeho vymezení také pro účely vzniku a stanovení průběhu silničních ochranných pásem v rámci novelizace § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem sjednocení definice pojmu zastavěné území v SZ a v zákoně o pozemních komunikacích bylo dosáhnout vyřešení dlouhodobého problému (trvá od roku 2008), kdy vlastníci a správci pozemních komunikací nejsou schopni poskytovat údaje a data o průběhu silničních ochranných pásem do územně analytických podkladů. Původní definice pojmu „souvisle zastavěné území obce“ a způsob jeho stanovení pro účely určení průběhu silničního ochranného pásma uvedené v § 30 zákona o pozemních komunikacích spolu s absencí stanovené povinnosti vlastníků či věcně příslušných majetkových správců pozemních komunikací v zákoně o pozemních komunikacích soustavně sledovat a průběžně aktualizovat hranice souvisle zastavěného území obce a ve vazbě na jejich aktuální stav upravovat průběh silničních ochranných pásem, v podstatě znemožňovaly získávat od vlastníků a správců pozemních komunikací relevantní údaje a data o aktuálním průběhu silničních ochranných pásem do územně analytických podkladů i do digitálních technických map (DTM). Důsledkem tohoto stavu bylo a dosud je, že silniční ochranná pásma v území spíše pouze „tušíme“.

Kromě sjednocení definice pojmu zastavěné území v obou právních předpisech byla ve stavebním zákoně zakotvena povinnost a termín pro ÚÚP ORP vydat z moci úřední v přenesené působnosti formou opatření obecné povahy vymezení zastavěného území pro obce, které nemají územní plán či vymezení zastavěného území podle SZ. Splněním této povinnosti tak má být zajištěno, že od 1. 7. 2026 bude mít každá obec vymezené zastavěné území podle SZ a pořizovatelé územně analytických podkladů a digitálních technických map budou schopni s jistotou vyznačit průběh silničních ochranných pásem a vytvořit vrstvu relevantních údajů o jejich existenci pro celé území ČR.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba, aby ÚÚP ORP v dostatečném časovém předstihu zjistily, které obce na území jejich správního obvodu nemají územní plán nebo vymezené zastavěné území, z této množiny vyřadily obce, které rozhodly do 30. 6. 2024 o pořízení územního plánu, a pro zbývající obce zahájily včas pořizování návrhu vymezení zastavěného území tak, aby jej s ohledem na náležitosti procesu projednání návrhu vymezení zastavěného území byly schopny do 30. 6. 2026 vydat.

Další povinnost ÚÚP ORP související s vymezením zastavěného území vyplývá z § 325 (4) SZ. ÚÚP ORP musí v rámci území svého správního obvodu vyhodnotit zastavěné území vymezené na území obcí, které nemají územní plán, a v případě potřeby pořídit a vydat jeho změnu podle § 121 SZ nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, tzn. rovněž do 30. 6. 2026.

Vymezení zastavěného území v jednotném standardu

Dále upozorňujeme, že podle § 59 odst. 2 SZ se vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění zpracovávají v jednotném standardu. Požadavky na strukturu standardizovaných jevů vymezení zastavěného území jsou uvedeny v příloze č. 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů vymezení zastavěného území jsou uvedeny v příloze č. 20 vyhlášky a požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat vymezení zastavěného území jsou uvedeny v příloze č. 21 vyhlášky.

S ohledem na potřeby Národního geoportálu územního plánování (informování v souladu s § 267 odst. 5 SZ, možnosti vyhledávání či filtrace dokumentů územního plánování ad.) je vedle vyhláškou stanoveného obsahu potřeba odevzdávat i vrstvu řešeného území. Tou je v případě nově vymezovaného zastavěného území a úplného znění celé území obce, v případě změny vymezení zastavěného území pak část území obce, kde ke změně vymezení zastavěného území dochází.

V souvislosti se zveřejněním validačního nástroje na jednotný standard vymezení zastavěného území a uživatelské příručky k tomuto validátoru v rámci Národního geoportálu územního plánování (NGÚP) Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo metodické materiály (vzorové struktury a styly pro ArcGIS Pro i pro QGIS, vzorové struktury ESRI shapefile, vzorový metadatový soubor), které jsou zveřejněny na této stránce (<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebnipravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-planovani/9-zakon-c-283-2021-sb/8-jednotny-standard/jednotny-standard-vymezeni-zastaveneho-uzemi>) a současně na stránce Národního geoportálu územního plánování (<https://uzemniplanovani.gov.cz/metodiky>). Struktura jevu řešeného území je shodná se strukturou řešeného území v jednotném standardu územního plánu. Obdobně doporučujeme zachovat i grafické vyjádření tohoto jevu. Nastavení vrstvy řešeného území je součástí výše uvedených metodických materiálů.

[MMR, 8. 4. 2025, dostupné z: Šablona dokumentu]

POSTUP ZAHÁJENÍ POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Metodické sdělení Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj objasňuje postup při zahájení pořizování změny územního plánu podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), resp. popisuje počáteční kroky zastupitelstva obce, pořizovatele a určeného zastupitele podle toho, zda se jedná o pořizování změny územního plánu (dále též „ÚP“) z vlastního či jiného podnětu. Předmětem tohoto metodického sdělení není postup pořízení změny ÚP vycházející ze zprávy o uplatňování ÚP.

Obec I. a II. typu se musí nejprve rozhodnout, kdo pro ni bude změnu ÚP pořizovat. Pokud obec I. a II. typu chce, aby pro ni změnu pořizoval obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování [§ 25 písm. b) SZ], podá žádost o pořízení změny na tento úřad; přílohou žádosti bude usnesení zastupitelstva o určeném zastupiteli (§ 49 odst. 1 SZ) a usnesení rady, resp. zastupitelstva tam, kde se rada nevolí, podle § 27 odst. 2 písm. f) SZ. Změnu ÚP může též pořizovat obecní úřad obce I. a II. typu, který získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (§ 26 SZ). Tyto kroky vedoucí k určení pořizovatele tedy budou prvním krokem v pořizování změny ÚP. Změnu ÚP obce s rozšířenou působností pořizuje vždy její obecní úřad.

A. Změna ÚP z VLASTNÍHO PODNĚTU OBCE bez návrhu zadání:

Obec má vlastní podnět, ale nemá návrh zadání změny ÚP ani stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu (dále jen „stanoviska OP a ŽP SEA“).

1. Obec svůj podnět předá pořizovateli.
2. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracují návrh zadání změny ÚP (podle § 111 odst. 1 + § 87 odst. 2 a 3 SZ).
3. Pořizovatel zajistí postupem podle § 89 odst. 1 až 4 a 6 SZ stanoviska OP a ŽP SEA a případně doplní do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů.
4. Pořizovatel předloží návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
5. Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ), může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

B. Změna ÚP z VLASTNÍHO PODNĚTU OBCE s návrhem zadání:

Obec má vlastní podnět a zároveň má návrh zadání změny ÚP.

1. Obec svůj podnět včetně návrhu zadání a případně i stanovisek OP a ŽP SEA, má-li je, předá pořizovateli.
2. Pořizovatel posoudí nejpozději do 30 dnů od jeho obdržení podnět z hlediska jeho úplnosti a souladu návrhu zadání změny ÚP se SZ a jeho prováděcími právními předpisy a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pokud podnět včetně návrhu zadání změny ÚP vykazuje nedostatky, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podnět a návrh zadání změny ÚP dopracují.
3. Pokud podnět obce neobsahoval stanoviska OP a ŽP SEA, zajistí je pořizovatel postupem podle § 89 odst. 1 až 4 a 6 SZ a případně doplní do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů.
4. Pořizovatel předloží návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
5. Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ), může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

C. Změna ÚP z JINÉHO PODNĚTU

s návrhem zadání a stanovisky OP + ŽP SEA

1. Navrhovatel podá podnět u příslušné obce. Podnět obsahuje náležitosti dle § 109 odst. 2 a 3 SZ:
 - údaje umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat podnět na pořízení změny ÚP,
 - název ÚP, který navrhuje změnit,
 - předmět změny a důvody pro její pořízení,
 - návrh úhrady nákladů,
 - návrh zadání změny ÚP (viz příloha č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.),
 - stanoviska OP a ŽP SEA.
2. Obec předá podnět na pořízení změny ÚP bezodkladně pořizovateli dle § 109 odst. 5 SZ.
3. Pořizovatel posoudí nejpozději do 30 dnů od jeho obdržení podnět podle § 110 odst. 1 SZ.
- 4a. Je-li podnět úplný a nevykazuje-li nedostatky ve smyslu § 110 odst. 1 SZ, předloží pořizovatel bez zbytečného odkladu návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
- 4b. Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky podle § 110 odst. 1 SZ, a ten, kdo podnět dal, odstraní na výzvu pořizovatele nedostatky ve stanovené lhůtě, předloží pořizovatel bez zbytečného odkladu návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
- 4c. Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky podle § 110 odst. 1 SZ, a ten, kdo podnět dal, neodstraní ani na výzvu pořizovatele nedostatky ve stanovené lhůtě, pořizovatel podnět odloží a informuje o tom toho, kdo podnět dal, a zastupitelstvo obce podle § 110 odst. 2 SZ. Proces tím v tomto případě končí.
5. V případě situace 4a a 4b následuje postup podle § 111 odst. 3 SZ, tzn. zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ). Může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání a rovněž může podmínit pořízení změny ÚP úhradou nákladů podle § 91 odst. 1 a § 92 SZ tím, kdo dal ke změně podnět (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

Metodické sdělení popisuje pouze úvodní část procesu pořízení změny ÚP. Ve všech výše uvedených případech platí, že v případě schválení návrhu zadání změny ÚP proces dále pokračuje v souladu s § 111 odst. 5 SZ obdobně podle § 93 až § 104 SZ, dále pak § 105 odst. 3 SZ a § 108 SZ, tedy předáním schváleného zadání projektantovi, zpracováním návrhu změny ÚP a případně též zpracováním vyhodnocení vlivů, společným jednáním a veřejným projednáním, vyhodnocením výsledků projednání návrhu změny ÚP pořizovatelem v součinnosti s určeným zastupitelem atd. U všech zmíněných postupů je třeba připomenout, že zadání změny územního plánu se neprojednává s dotčenými orgány (s výjimkou příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody, které uplatňují k návrhu zadání změny ÚP stanoviska OP a ŽP SEA) ani s veřejností.

D. Změna ÚP z JINÉHO PODNĚTU

bez návrhu zadání a stanovisek OP + ŽP SEA

1. Navrhovatel podá podnět u příslušné obce. Podnět neobsahuje návrh zadání změny ÚP ani stanoviska OP + ŽP SEA. Pořizovatel není oprávněn místo navrhovatele zpracovat návrh zadání změny ÚP ani obstarávat stanoviska OP + ŽP SEA.
2. Obec podle § 109 odst. 5 SZ tyto podněty shromažďuje pro vyhodnocení dle § 107 odst. 2 písm. f) SZ. Zastupitelstvo na základě tohoto podnětu (bez návrhu zadání a bez stanovisek OP + ŽP SEA) nerozhoduje o pořízení změny ÚP. Obec předává tyto podněty pořizovateli pro zpracování zprávy o uplatňování ÚP, přičemž není stanoveno, zda je má předat najednou nebo předávat průběžně.
3. Podněty se vyhodnotí v rámci pořizování zprávy o uplatňování ÚP, resp. při zpracování návrhu zprávy, která mimo jiné obsahuje vyhodnocení podnětů na změnu ÚP.
4. V rámci schválení zprávy o uplatňování ÚP zastupitelstvo rozhodne o podnětech na změnu ÚP.

Jedním z důvodů vydání tohoto metodického sdělení je objasnění otázky, ve které fázi zastupitelstvo obce rozhoduje o podnětu na změnu ÚP, a zda tak má činit pouze jednou či opakovaně, jak by se mohlo zdát z ustanovení § 109 odst. 1 SZ v kombinaci s § 111 odst. 3 SZ. Ministerstvo pro místní rozvoj tímto metodickým sdělením objasňuje, že k rozhodnutí o pořízení změny dochází pouze jedenkrát. Text § 109 odst. 1 SZ „*Nejde-li o změnu územního rozvoje nebo nejde-li o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování, schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny z vlastního podnětu nebo z podnětu ...*“ je třeba chápat jako kompetenční ustanovení, které pouze říká, že o pořízení změny ÚP rozhoduje zastupitelstvo obce (je mu svěřena kompetence rozhodovat). Je třeba připustit, že se ustanovení § 109 odst. 1 SZ může jevit jako duplicitní, protože kompetence zastupitelstva obce rozhodovat o pořízení ÚP a regulačního plánu vyplývá též z ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) SZ, které je třeba vztáhnout nejen na územně plánovací dokumentaci, ale i na její změnu (§ 72 odst. 3 SZ *Územně plánovací dokumentací se rozumí i změna územně plánovací dokumentace*).

Samotný procesní krok, tj. rozhodnutí zastupitelstva obce, vyplývá až z ustanovení § 111 odst. 3 SZ, kdy zastupitelstvo obce buď rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání, nebo nesouhlasí-li s předloženým návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, nebo jej zamítne. Tomuto výkladu odpovídá i důvodová zpráva k § 109 SZ, která mimo jiné uvádí: *Podnět na pořízení změny se podává u schvalujícího orgánu, který před jeho projednáním musí zajistit jeho posouzení pořizovatelem.*

[MMR, 7. 5. 2025, dostupné z: Metodické sdělení]

JUDIKATURA

VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 4. 2025, č. j. 9 As 1/2025-56

NEPŘÍPUSTNÉ ODVOLÁNÍ

§ 28, § 92 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Jakmile prvostupňový orgán rozhodl ve věci samé, je možné otázku účastenství hodnotit toliko v řízení o odvolání směřujícím proti rozhodnutí ve věci, a sice při posuzování otázky přípustnosti podaného odvolání. Za takové situace již nelze o účastenství odvolatele rozhodovat samostatně vydávaným usnesením.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 4. 2025, č. j. 8 As 30/2024-63

ODŮVODNĚNÁ ŽÁDOST O PRODLOUŽENÍ PLATNOSTI ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

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

Stavební zákon v § 93 odst. 3 nestanovuje výslovně žádná hlediska, která by měl správní orgán brát v úvahu, když posuzuje žádost o prodloužení doby platnosti územního rozhodnutí. Rozhodnutí ve věci žádosti o prodloužení doby platnosti územního rozhodnutí je výsledkem poměrně široké správní úvahy stavebního úřadu podmíněné žádostí stavebníka. Stavebník se musí pokusit vysvětlit, proč v době platnosti územního rozhodnutí nepodal žádost o stavební povolení, přestože neupustil od záměru faktické realizace stavby. Smyslem zákonného omezení doby platnosti územních rozhodnutí a stavebních povolení totiž je, aby rozvoj území dlouhodobě právně neblokovaly umístěné či povolené stavby, od jejichž faktické realizace však již stavebník upustil nebo jejichž parametry neodpovídají změněným podmínkám v území.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 4. 2025, č. j. 10 As 22/2025-47

PODÍL ZELENĚ

§ 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Stěžovatel v žalobě namítal, že v projektové dokumentaci pro společné povolení (novostavby 7 objektů pro bydlení) jsou stromy vyznačeny na místech, která odporují podmínkám vzdáleností stromů od hranice pozemků podle občanského zákoníku. Dále k tomu v replice uvedl, že napadá výpočet koeficientu zeleně, neboť do něj nelze započítat stromy, jejichž výsadbu zakazuje občanský zákoník. K tomu správní soudy uvedly, že předmětem společného povolení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona je povolení konkrétní stavby, nikoli konkrétní umístění stromů. Stěžejní je pouze celková plocha zeleně a znázornění stromů je pouze orientační. Ve společném povolení se proto nejedná o to, kde budou vysazeny jednotlivé stromy, ale o to, kde začíná a končí plocha zeleně.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 4. 2025, č. j. 10 As 278/2024-59

ODSTRANITELNOST ČÁSTI STAVBY

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

Z judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že stavební úřad může nařídit odstranění pouze těch částí stavby, které byly provedeny v rozporu s předchozím povolením, za následujících podmínek: (1) vadně realizované části stavby lze identifikovat a (2) zbylá stavba bude nadále schopna samostatné existence.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2025, č. j. 4 As 211/2024-39

ZMĚNA ZÁVAZNÉHO STANOVISKA JAKO DŮVOD OBNOVY ŘÍZENÍ

§ 100, § 149 odst. 7 a 9 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Samotné zrušení či změna závazného stanoviska, které bylo podkladem vydaného rozhodnutí, ještě neznamená, že řízení musí být obnoveno, ani že bude zahájeno řízení o povolení či nařízení obnovy řízení. K obnově řízení z tohoto důvodu musí být splněny další zákonné podmínky, které vyplývají z § 100 správního řádu, včetně použití § 94 odst. 4

a 5 správního řádu. Současně musí být splněna podmínka stanovená v § 100 odst. 1 in fine správního řádu, která spočívá v tom, že zrušení či změna závazného stanoviska může odůvodňovat jiné řešení otázky, která byla předmětem původního rozhodování.

I ve vztahu k důvodu obnovy řízení podle § 149 odst. 9 správního řádu se tak uplatní uvedené materiální kritérium, které má chránit zájem na hospodárnosti řízení a zachování právní jistoty. Jeho úkolem je zcela zjevně odfiltrovat ty případy, kde je již při prvotním posouzení žádosti o obnovu řízení zřejmé, že obnovené řízení by objektivně nemohlo přinést změnu přijatého řešení. Tam, kde nelze takto kategoricky závěr bez složitějšího dokazování učinit, jeví se obecně vhodnější obnovu řízení připustit a s předloženými tvrzeními a důkazy se vyrovnat v rámci obnoveného řízení. Je-li žádost o obnovu řízení podána z důvodu podle § 149 odst. 9 správního řádu odůvodněna tím, že bylo zrušeno nebo změněno závazné stanovisko, které bylo v tomto řízení podkladem správního rozhodnutí, správní orgán při rozhodování o této žádosti nepřezkoumává zákonnost a správnost nového závazného stanoviska. Jeho posouzení se omezuje na to, zda zrušení nebo změna závazného stanoviska je skutečně natolik podstatná, aby mohla způsobit změnu řešení otázky, o které by bylo v obnoveném řízení rozhodováno.

V projednávaném případě nadřízený dotčený orgán v průběhu odvolacího řízení změnil původní souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu, které bylo podkladem odvoláním napadeného rozhodnutí (o dodatečném povolení stavby oplocení v aktivní zóně záplavového území), a vydal nové nesouhlasné závazné stanovisko. Odvolání stěžovatelky bylo sice následně odmítnuto pro opožděnost, současně jím bylo ale vyhodnoceno jako žádost o obnovu řízení a postoupeno k vyřízení stavebnímu úřadu. Správní orgány nebyly při rozhodování o povolení obnovy řízení oprávněny přezkoumávat zákonnost tohoto nového nesouhlasného závazného stanoviska, a to ani z hlediska podmínek pro jeho vydání podle § 149 odst. 7 správního řádu. Rozhodné bylo pouze to, že podle něj nelze dodatečně povolit stavbu, neboť by byla v rozporu se zákazem umístování staveb v aktivní zóně záplavového území podle § 67 odst. 1 vodního zákona. Toto nové závazné stanovisko tedy nepochybně mohlo vést k jinému rozhodnutí o žádosti stěžovatelky.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 9. 4. 2025, č. j. 7 As 102/2024-21**

ZABEZPEČENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY STŘELNICE

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

Stavební úřad nařídil podle § 134 odst. 3 stavebního zákona vlastníku střelnice, aby tuto zabezpečil v souladu s rozhodnutím o přípustnosti stavby z roku 1975 a kolaudačním rozhodnutím z roku 1978, podle nichž střelnice může sloužit

pouze pro střelbu ze vzduchovek a malorážek. Omezení provozu střelnice jen na střelbu ze vzduchovek a malorážek bylo vtěleno do rozhodnutí o přípustnosti stavby jakožto podmínka vyplývající ze závazného posudku Ministerstva zdravotnictví ČR, Českého inspektorátu lázní a zřídels.

Správní soudy žalobu vlastníka střelnice zamítly.

Skutečnost, že v roce 1981 balistik konstatoval způsobilost a bezpečnost předmětné střelnice i pro střelbu z dalších typů zbraní, jakož i fakt, že použití takových zbraní na dané střelnici povolila PČR a velkorážné a další zbraně jsou zmíněny v provozním řádu střelnice, nemohla platnost rozhodnutí o přípustnosti stavby ani kolaudačního rozhodnutí nijak ovlivnit.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 15. 4. 2025, č. j. 8 As 230/2023-110**

VLEČKA

§ 498 odst. 1, § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

To, že někdy, možná sice obtížně představitelně, ale ne nemožně, může být vlečka věc movitá, správní soudy připouštějí. To, že nelze kategoricky určit, jestli je liniová stavba movitá nebo nemovitá věc stvrzuje i Nejvyšší soud v civilním právu. V případě elektrické přípojky uvedl, že zpravidla bude věcí nemovitou, ale může být v konkrétním případě, v závislosti na stavebním provedení, také věcí movitou. Je nutné posoudit tedy provedení a technický stav konkrétní stavby.

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

**ODMÍTNUTÍ ŽALOBY
PO ZASTAVENÍ OBNOVENÉHO ŘÍZENÍ**

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

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

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

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 17. 4. 2025, č. j. 3 As 59/2024-42**

JINÝ KANALIZAČNÍ OBJEKT

§ 2 odst. 2, § 3 odst. 2, § 30 odst. 1 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

§ 55 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Svod odpadních vod z domu nebyl zaústěn do stokové sítě, tedy do veřejné kanalizace, ale do septiku na pozemku stěžovatelky. Nebyla tak splněna podmínka definovaná v § 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích, a proto sporná stavba není kanalizační přípojkou, jak se domnívá stěžovatelka. Jelikož je odpadní voda svodem odváděna do septiku, jedná se o kanalizační stoku nebo jiný kanalizační objekt, tedy o stavbu ve smyslu § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona, která je vodním dílem.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 17. 4. 2025, č. j. 6 As 255/2024-27**

**PŘERUŠENÍ ŘÍZENÍ
O DODATEČNÉM POVOLENÍ STAVBY
Z DŮVODU POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

§ 57, § 64 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Obecně lze připustit, že přerušení řízení v případě nepovolené stavby má zabránit tomu, aby musel stavební úřad nařídit odstranění stavby, u které má v krátké době díky změně územního plánu odpadnout jediná překážka bránící z hlediska ochrany veřejného zájmu jejímu dodatečnému povolení. Takový postup lze odůvodnit zásadami racionálního výkonu státní správy a hospodárnosti, tj. šetření nákladů státu i účastníků řízení.

Přerušení řízení by měl stavební úřad v řízení o (dodatečném) povolení stavby důsledně zvážit v případě, že projednávání změny územního plánu je v době rozhodování stavebního úřadu v dostatečně pokročilé fázi a nepanují pochybnosti o tom, že stavební záměr bude v souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací. Ani v takovém případě se ale nejedná o předběžnou otázku ve smyslu § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu. Mohl by však být dán důležitý důvod pro přerušení řízení dle § 64 odst. 3 správního řádu, a pokud by stavba např. svým rozsahem, způsobem provedení nebo vlivy na své okolí nebyla v rozporu s veřejným zájmem, bylo by namístě řízení přerušit.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 24. 4. 2025, č. j. 9 As 1/2025-56**

STAVEBNÍ OBJEKTY SOUVISEJÍCÍ SE STAVBOU DÁLNICE – NAVAZUJÍCÍ ŘÍZENÍ

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

Předmětem sporu byla otázka, zda měl být ekologický spolek účastníkem stavebního řízení o povolení stavebních objektů souvisejících se stavbou dálnice (protihlukové stěny, mimoúrovňová křižovatka...). Stejně bylo posoudit, zda tyto stavební objekty jsou součástí záměru stavby dálnice, a proto je stavební řízení o jejich povolení navazujícím řízením podle § 3 písm. g) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Podle správních soudů tomu tak bylo.

Je žádoucí, aby se navazujícího řízení o povolení staveb prospěšných pro životní prostředí účastnila i dotčená veřejnost, která může namítat nedostatky v provedení těchto staveb neboli zda odpovídají požadavkům z prioritního závazného stanoviska a skutečně napomáhají chránit veřejné zdraví a životní prostředí. Pro posouzení je podstatný též princip předběžné opatrnosti, jenž odpovídá požadavkům unijního práva na prevenci a obezřetnost a uplatňuje se ve všech procesech týkajících se životního prostředí. Předmětem projednávání věci jsou stavební objekty, které jsou dle kasačního soudu součástí celého záměru stavby dálnice, a proto i tyto objekty jakožto součást záměru podléhají posouzení podle zákona EIA. Je-li dána sebemenší pochybnost stran potenciálně významných negativních vlivů na životní prostředí, jsou ve smyslu uvedeného principu předběžné opatrnosti správní orgány povinny upřednostnit postup dle zákona EIA.

Pro výklad § 3 písm. g) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí není rozhodující, zda konkrétnímu řízení předcházelo posouzení vlivů záměru na životní prostředí ve smyslu citovaného zákona, avšak stejné je fakt, zda mu předcházet mělo.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 4. 2025, č. j. 2 As 37/2025-46**

LETECKÉ SNÍMKY

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

Jakkoli důkaz navržený žalobkyní leteckými snímky na serveru mapy.cz nelze primárně považovat za dostatečný, k nastínění posouzení doby vzniku stavby jej lze zcela jistě využít.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 4. 2025, č. j. 3 As 103/2024-45**

PROCESNÍ ROZHODNUTÍ A LINIOVÝ ZÁKON

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

*§ 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky
významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů*

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

Pokud správní orgán ve věci rozhodoval podle § 92 odst. 1 správního řádu, tedy shledal, že odvolání je nepřijatelné, věc neposuzoval meritorně. V takovém případě se nejedná o rozhodnutí vydané v souvislosti s urychlením výstavby (§ 1 odst. 1 liniového zákona).

Nebyla tak dána speciální místní příslušnost Krajského soudu v Ostravě.

Uvedený závěr se pak logicky promítá i do otázky včasnosti žaloby. Není-li žalované rozhodnutí rozhodnutím vydaným v souvislosti s urychlením výstavby, neaplikují se ani speciální pravidla pro zkrácení lhůty pro podání žaloby (§ 2 odst. 2 liniového zákona).

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 4. 2025, č. j. 8 As 134/2024-86**

**EKOLOGICKÝ SPOLEK JAKO OSOBA
ZÚČASTNĚNÁ V SOUDNÍM ŘÍZENÍ**

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

Soud při zjišťování okruhu osob zúčastněných na řízení vychází předně ze správního rozhodnutí a obsahu správního spisu. Osoby takto zjištěné budou zpravidla ztotožnitelné a soud jím dle § 42 odst. 1 s. ř. s. přímo doručí vyrozumění o probíhající řízení a výzvu k uplatnění práv ve smyslu § 34 odst. 2 věty druhé s. ř. s. Soud se však musí zabývat také tím, zdali na základě povahy přezkoumávaného správního rozhodnutí nepřipadá v úvahu přímé dotčení na právech osob, které nelze dopředu jednotlivě určit. To je typické například v případě přezkumu opatření obecné povahy, protože se týká obecně vymezeného okruhu adresátů, a proto přichází v úvahu neurčité množství osob zúčastněných na řízení. Může jít ale i o individuální správní akty, pokud se dotýkají práva na příznivé životní prostředí. Toto právo totiž může svědčit širokému okruhu osob, obvykle reprezentovaných ekologickými spolky, které ve správním řízení nemusely ze zákonných nebo i faktických důvodů vystupovat. Dospěje-li soud k závěru, že takové dotčení na právu je z povahy věci myslitelné, pak pokud chce předejít tomu, že pomine některou v úvahu přicházející osobu zúčastněnou na řízení, nezbyvá mu než doručit vyrozumění o probíhající

cím řízení a výzvu k uplatnění práv prostřednictvím vyvěšení na úřední desce dle § 42 odst. 4 s. ř. s. Takové osoby totiž zpravidla nebude možné jednotlivě určit. Nebude-li soud takto postupovat, může se stát, že opomene vyrozumět jako možnou osobu zúčastněnou na řízení například i ekologický spolek, kterému toto postavení bude náležet, tj. bude mít místní a věcný vztah k předmětu správního řízení.

Osobami zúčastněnými na řízení mohou být i spolky, jejichž účelem je podle stanov ochrana přírody a krajiny (ekologické spolky). Mohou hájit právo na příznivé životní prostředí svých členů, mají-li místní a věcný vztah k lokalitě.

Přístup ekologických spolků k soudní ochraně však není neomezený. Spolek musí předně tvrdit, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých subjektivních právech, např. na právu na příznivé životní prostředí. Přímé dotčení na právu v důsledku správního rozhodnutí musí být myslitelné. Pro posouzení dotčení na právu je podstatným kritériem vztah spolku k lokalitě, ve které je uskutečňován daný záměr (místní vztah), jakož i to, zda daný záměr může mít dopad na cíle, na něž se spolek zaměřuje (věcný vztah). Ačkoli nelze vyloučit založení ekologického spolku ad hoc, z hlediska posouzení zákonné podmínky zkrácení na právech bude věrohodnější místní zavedenost, tedy již delší časové působení spolku v dané lokalitě.

Důraz na místní zavedenost spolku se však může lišit podle toho, jak široké dopady jsou s přijetím daného záměru spojeny, nebo i podle významu chráněných přírodních, krajinných či jiných hodnot. Judikatura připustila i takové situace, ve kterých by spolek mohl být dotčen na svých hmotných právech, i pokud by působil obvykle na jiném místě, než je objekt, jehož ochrany se domáhá, a to v případě objektu s určitým stupněm celostátní ochrany (např. národního parku, nebo v případě provozu elektrárny přesahující svým dopadem hranice kraje).

Osoba zúčastněná na řízení má právo přihlásit se do soudního řízení i v jeho kasační fázi, neboť § 34 s. ř. s. neváže toto právo na určitou část řízení, ani jej neomezuje lhůtou.

Nevyrozumí-li soud osoby přicházející v úvahu jako osoby zúčastněné na řízení, ačkoli mu jejich existence musí být zřejmá (ze správního rozhodnutí, správního spisu nebo i z povahy věci), jedná se o tzv. jinou vadu řízení, která je důvodem pro zrušení napadeného soudního rozhodnutí dle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 4. 2025, č. j. 8 As 260/2024-41**

**DLOUHODOBÁ SPRÁVNÍ PRAXE
ZAKLÁDAJÍCÍ LEGITIMNÍ OČEKÁVÁNÍ**

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

Aby správní praxe založila legitimní očekávání, musí být nejen ustálená a dlouhodobá, ale také v souladu s právními předpisy.

Výjimečně mohou nastat situace, že navzdory nezákonné správní praxi bude mít přednost ochrana legitimního očekávání. Podle rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu však „jasná (pochybnosti nevzbuzující) slova zákona samozřejmě předčí (překonají) jakékoli očekávání, ať už vzniklo jakkoli“.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 13. 5. 2025, č. j. 7 As 266/2024-47**

**INFORMACE O KONCI PLATNOSTI
SPOLEČNÉHO POVOLENÍ**

*§ 94p odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad vydal sdělení, jímž žalobce informoval, že společné stavební povolení pozbylo platnosti. Žalobu proti nezákonnému zásahu krajský soud zamítl. Nejvyšší správní soud pak jeho rozsudek potvrdil.

Stěžovatel zásah do svých veřejných subjektivních práv nabytých v dobré víře spatřuje v tom, že s ohledem na vydané sdělení není oprávněn konat stavební práce dle získaného společného stavebního povolení. Z obsahu napadeného sdělení plyne názor stavebního úřadu, že platnost společného povolení zanikla uplynutím doby, na kterou bylo vydáno. Jde však o informativní sdělení, v němž žalovaný upozorňuje na svůj právní názor, aniž by jím fakticky zasahoval do právní sféry stěžovatele. Právní úprava nepředpokládá, že by předmětné sdělení správního orgánu způsobovalo právem předpokládané následky. Žalovaný na základě provedeného místního šetření vydal napadené sdělení. Zásadní je, že skutečnosti v něm uvedené (tvrzené nezahájení stavebních prací) nejsou založeny až jejich deklarací v jakémkoli aktu správního orgánu, ale plynou, stejně jako jejich následek (pozbytí platnosti vydaného povolení), přímo z platné právní úpravy. Sdělení tedy vyslovuje skutečnosti plynoucí již ex lege. Na povaze sdělení nemůže nic změnit ani to, že jde o skutečnosti, které mohou být mezi staveb-

níkem a správním orgánem sporné, každý z nich na splnění tohoto předpokladu může mít (a nikoli výjimečně i má) jiný názor. Správní orgán totiž uvedeným sdělením nerozhoduje o tom, zda stavební práce byly či nebyly zahájeny, pouze stavebníkovi dává na vědomí své stanovisko v konkrétním čase, na podkladě informací, které má k dispozici. Pokud by tomu mělo být jinak, zcela nepochybně by právní úprava svěřovala správnímu orgánu již v této fázi řízení (po marném uplynutí doby platnosti stavebního povolení) nejen oprávnění, ale přímo explicitní povinnost o této okolnosti rozhodnout. Takové upozornění proto nemůže být samo o sobě způsobilé zasáhnout jak do právní sféry žalobce, tak i jinak bezprostředně ovlivnit vydané společné stavební povolení.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 19. 5. 2025, č. j. 9 As 237/2023-41**

**STANOVISKO VLASTNÍKA
VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

*§ 110 odst. 2 písm. d), § 114 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
§ 57 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Ačkoliv starý stavební zákon v § 110 odst. 2 písm. d) požaduje doložení stanoviska vlastníka veřejné dopravní infrastruktury, musí se z podstaty věci jednat o souhlasné stanovisko. Vlastník dotčené infrastruktury tak musí s povolovaným záměrem souhlasit.

Dle judikatury rozhoduje stavební úřad pokaždé o námitkách veřejnoprávních, zatímco ne vždy tomu tak je v případě námitek občanskoprávních. Občanskoprávní námitky se dále dělí na nepřesahující a přesahující působnost stavebního úřadu. První kategorie se zpravidla týká námitek stran zastínění sousedních pozemků nebo námitek proti hlučnosti či prašnosti způsobené provozem stavby. Druhá kategorie – přesahující působnost stavebního úřadu – jsou námitky zpochybňující samotnou existenci vlastnického práva či jeho rozsah, námitky vydržení či existence věcného břemene, přičemž o těchto námitkách rozhodne pravomocně pouze soud. Stavební úřad je však povinen pokusit se o dosažení dohody mezi stranami sporu, která by předešla soudnímu řízení.

Uplatní-li účastník stavebního řízení námitku typově spadající do druhé kategorie, tedy námitku přesahující působnost stavebního úřadu, postupuje stavební úřad podle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu. Stavební úřad musí usnesením vyzvat účastníka řízení uplatnivšího námitku ležící mimo působnost orgánů stavebního řádu, aby u příslušného soudu podal návrh na zahájení řízení ohledně obsahu vznesené námitky, k tomu mu současně určí přiměřenou lhůtu. Jestliže se účastník řízení neřídí výzvou stavebního úřadu a neobrátil se na soud, přechází následně pravomoc o námitce rozhodnout zpět na stavební úřad.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 21. 5. 2025, č. j. 7 As 323/2023-47**

**NEPŘÍTOMNOST ÚČASTNÍKŮ
PŘI OHLEDÁNÍ STAVBY**

§ 129 odst. 2, § 133 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

Nejvyšší správní soud uznal důvodnou kasační námitku upozorňující na to, že stavební úřad znemožnil stěžovatelkám, aby se v průběhu řízení o dodatečném povolení stavby (bazénu) zúčastnily jejího ohledání.

V kontextu základních zásad správního řízení z § 51 odst. 2 správního řádu vyplývá povinnost správního orgánu provádět důkazy pouze za předpokladu, že poskytne účastníku řízení možnost být přítomen jejich provádění. I ve správním řízení se pak uplatní ústavně zaručené právo účastníka řízení vyjádřit se ke všem prováděným důkazům ve smyslu čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Jedním z účelů ústního jednání spojeného s ohledáním na místě je přispět ke zjištění stavu věci bez důvodných pochybností (§ 3 správního řádu). Z judikatury Nejvyššího správního soudu pak vyplývá, že ohledání je jeden z nejbezpečnějších důkazů umožňujících správnímu orgánu, aby si mohl na základě vlastního pozorování a přímého srovnání zjištěných skutečností s výsledky dosavadního šetření učinit potřebné závěry pro rozhodnutí (důležitost ohledání jako důkazního prostředku lze v nyní posuzované věci spatřovat i v tom, že ohledání na místě je v řízení o dodatečném povolení stavby povinné), a účastníci řízení musí být k ohledání přizváni, mají právo klást otázky svědkům, popř. znalcům, jsou-li přítomni. Ustanovení § 54 správního řádu umožňuje správnímu orgánu uložit povinnost strpět ohledání věci mimo jiné uživateli věci a za předpokladu dodržení zákonných podmínek pro využití tohoto institutu se uplatní i ve střetu s nedotknutelností obydlí garantovanému čl. 12 Listiny základních práv a svobod. Správní řád také zná prostředky pro zajištění účelu a průběhu řízení (srov. § 58 a násl. správního řádu).

Tento výklad § 129 odst. 2 stavebního zákona, resp. § 51 odst. 2 správního řádu je v judikatuře Nejvyššího správního soudu ustálený. Uplatní se dokonce i pro ohledání stavby v řízení o odstranění stavby nebo v řízení o vydání společného povolení. Důsledkem pochybení znemožňujícího přítomnost účastníka řízení (sousedů posuzované stavby) na ohledání stavby je dokonce prolomení koncentrace námitky podle stavebního zákona, jestliže účastníci byli v důsledku nesprávného postupu stavebního úřadu omezeni v možnosti vznášet námitky.

Kontrolní prohlídka podle § 133 a násl. stavebního zákona má jiné funkce – jedná se o nástroj stavebního dozoru, který je uplatňován, aniž by zpravidla v té době stavební úřad vedl nějaké řízení. Z toho důvodu také § 133 nepracu-

je s pojmem „účastníci řízení“ a nepamatuje na ně v odst. 4 při vymezení osob, povinné se účastnicích či přizvaných ke kontrolní prohlídce. Ohledání stavby, ačkoliv taktéž spočívá ve fyzické prohlídce stavby stavebním úřadem, je oproti tomu důkazním prostředkem, který stavební úřad provádí v rámci běžícího správního řízení. Při jeho provádění tudíž musí respektovat procesní práva a oprávněné zájmy všech účastníků řízení (§ 4 odst. 4 správního řádu) a dbát o to, aby měli při uplatňování procesních práv rovné postavení, za účelem čehož je povinen aktivně přijmout nezbytná opatření (§ 7 správního řádu).

Důkaz sice lze podle § 51 odst. 2 správního řádu provést i mimo ústní jednání nebo jej zajistit ještě před zahájením řízení podle § 138 správního řádu, ale i tehdy zákon vyžaduje, aby účastníci byli o provádění důkazů včas vyrozuměni, nehrozí-li nebezpečí z prodlení.

Vadu řízení spočívající v absenci předchozího vyrozumění o provádění důkazů mimo ústní jednání nelze zhojit ani postupem dle § 36 odst. 3 správního řádu, neboť toto ustanovení vyjadřuje právo účastníka seznámit se s podklady pro vydání meritorního rozhodnutí.

Dodatečné seznámení s obsahem zjištění při ohledání by jakožto opatření k zajištění rovnosti účastníků řízení mohlo obstát jen tam, kde by účast sousedů na ohledání nebyla možná, např. s ohledem na nepřiměřený zásah do práva na soukromí a nedotknutelnosti obydlí stavebníka.

Znemožnění účasti sousedů na ohledání stavby není důvodem pro zrušení rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, jestliže zjištění z tohoto nekorektně provedeného důkazu nesloužilo jako podklad při rozhodování o dodatečném povolení a dostačující pro prokázání souladu stavby správními předpisy byly jiné, řádně provedené důkazy.

Jakkoli je třeba rozlišovat mezi veřejným zájmem a soukromými či kolektivními zájmy, není jejich oddělení absolutní. V řadě případů je veřejný zájem totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin.

To, že ochrana veřejného zájmu je svěřena především správním orgánům a jiným privilegovaným subjektům, tedy neznamená, že by občanům mělo být paušálně odepřeno právo podílet se na formulování, resp. konkretizaci veřejného zájmu v konkrétní věci, popř. proti porušení zákonných ustanovení na ochranu veřejného zájmu brojit u soudu, jsou-li dány podmínky pro jejich aktivní legitimaci pro podání návrhu na zahájení řízení stanovené procesními předpisy. Argument, že občanům po veřejném zájmu nic není a je to věc pouze úředníků, pokládá rozšířený senát za absurdní. Možnost účinně namítnout u soudu porušení právních předpisů, jejichž účelem je primárně ochrana veřejného zájmu, by tedy měla být odepřena pouze výjimečně v případech, kdy je na první pohled zřejmé, že veřejný zájem, jehož porušení se konkrétní navrhovatel dovolává, se zcela míjí s jeho právní sférou.

Namítají-li stěžovatelky z titulu vlastnictví architektonicky cenné vily, že sporná stavba narušuje podmínky ochrany

památkové zóny, jejímž předmětem ochrany je právě vilová zástavba v členitém a pohledově exponovaném terénu, nebylo namístě jejich námitky paušálně odmítnout, nýbrž se jimi měl městský soud zabývat věcně.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 22. 5. 2025, č. j. 6 As 42/2025-35**

**KONTRAKTAČNÍ PROCES PŘEDCHÁZející
VYVLASTŇOVACÍMU ŘÍZENÍ**

§ 3b odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

Podle zvláštní úpravy obsažené v § 3b odst. 5 zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury platí, že vyvlastnitel v případě potřeby zřízení toliko práva odpovídajícího věcnému břemenu nabízí vyvlastňovanému nejprve paušální částku 10 000 Kč. Teprve pokud vyvlastňovaný s touto částkou nesouhlasí, nechává vyvlastnitel zpracovat znalecký posudek, na jehož základě vyvlastňovanému nabízí nikoli cenu posudkem stanovenou, nýbrž v případě nestavebních pozemků osminásobek této ceny (§ 3b odst. 1 téhož zákona). Účelem tohoto zvýhodnění je motivovat vlastníky k dohodě a převodu pozemků smluvní cestou bez nutnosti provádění vyvlastňovacího řízení. I v tomto případě je však potenciální vyvlastnitel vázán zákonem a je povinen nabídnout zvýšenou kupní cenu na základě vypracovaného znaleckého posudku. O toto zvýhodnění však vyvlastňovaný přichází v případě, nepřistoupí-li k uzavření smlouvy, a tedy dojde k iniciování vyvlastňovacího řízení vyvlastnitelem. V tomto řízení je již náhrada za vyvlastnění stanovena ve výši ceny obvyklé, resp. ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu (§ 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění).

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 23. 5. 2025, č. j. 5 As 31/2025-26**

LHŮTA PRO PODÁNÍ ŽALOBY

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

V případě stěžovatelky bylo ve správním řízení postupováno podle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., nicméně rozhodnutí stavebního úřadu bylo vydáno i doručeno stěžovateli již za účinnosti nové právní úpravy. V takových případech dospěl Nejvyšší správní soud ve své judikatuře k jednoznačnému závěru, že se plně uplatní § 306 odst. 1 stavebního zákona – žalobu lze podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 23. 5. 2025, č. j. 5 As 188/2024-36**

ZÁDVEŘÍ V BYTOVÉM DOMĚ

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

Správní orgány nejsou ve stavebním řízení oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků ani nejsou povinny vyčkat na to, jak o návrhu na vyslovení jeho neplatnosti rozhodnou soudy v občanském soudním řízení. Nejvyšší správní soud připomíná, že ve stavebním řízení postačuje souhlas společenství vlastníků a spor o platnost rozhodnutí shromáždění se omezuje na řízení před civilními soudy – pro stavební řízení není jeho výsledek bezprostředně relevantní. Ve stavebním řízení lze tedy bez ohledu na případný civilní spor žádosti vyhovět a stavbu povolit, jsou-li splněny zákonné předpoklady. Je pak na úvaze civilních soudů, zda ve sporu o platnost rozhodnutí shromáždění (nebo jiného orgánu) budou podle okolností konkrétního případu pokládat za nutné předběžným opatřením zakázat společenství vlastníků, aby jednalo dle napadeného rozhodnutí a realizovalo povolenou stavbu, nebo zda společenství umožní stavbu realizovat.

Jelikož souhlas je udílen pro účely stavebního řízení a nezakládá soukromoprávní oprávněnost stavby, použije se u něj § 30 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 odst. 1 občanského soudního řádu upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení, a nikoli soukromoprávní úprava jednání za právnickou osobu (byť by mnohdy její použití vedlo k obdobným závěrům). Za právnickou osobu tak bude souhlas udílet zpravidla člen statutárního orgánu, případně předseda statutárního orgánu nebo pověřený člen, tvoří-li statutární orgán více osob. V případě společenství vlastníků je statutárním orgánem výbor nebo předseda společenství vlastníků, určí-li tak stanovy (§1205 odst.1 věta druhá občanského zákoníku). Za dané společenství vlastníků tak bude souhlas udílet pověřený člen výboru nebo předseda.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 26. 5. 2025, č. j. 7 As 286/2024-22**

**SPRÁVNÍ PRAXE ZAKLÁDAJÍCÍ
LEGITIMNÍ OČEKÁVÁNÍ**

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

Za správní praxi, která by mohla založit legitimní očekávání, lze považovat ustálenou, jednotnou a dlouhodobou činnost orgánů veřejné správy, která opakovaně potvrzuje určitý výklad a použití právních předpisů. Správní praxe

a legitimní očekávání nemohou převážit nad výkladem souladným se zákonem. I pokud by bylo případně zjištěno, že stavební úřad jiné stavby v rozporu s regulativy povolil, nevede takové případné zjištění bez dalšího k závěru, že postupoval v nyní projednávané věci nezákonně. Jinými slovy, stěžovatelé nemohou s úspěchem zpochybnit zákonost správních rozhodnutí a rozsudku krajského soudu toli-ko obecným poukazem na nerespektování platné právními úpravy jinými subjekty.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 28. 5. 2025, č. j. 6 As 194/2024-30**

**DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY
POSTAVENÉ V ROZPORU
S ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM**

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

Typické územní rozhodnutí samo o sobě nepředstavuje vyjádření veřejného zájmu, pro něž by bylo nezbytné je považovat zaneprékonatelnou překážku vydání dodatečného stavebního povolení. O jinou situaci by se jednalo v případě, ve kterém by z územního rozhodnutí (především z jeho podmínek) plynul požadavek na nepřekročení určitého parametru záměru z důvodu ochrany veřejného zájmu. (O takový případ se však v projednávaném případě nejedná.)

Nejvyšší správní soud již několikrát připustil možnost dodatečného povolení stavby postavené v rozporu s dříve vydaným územním rozhodnutím.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 5. 2025, č. j. 8 As 198/2024-84**

POVOLENÍ STAVBY V BUDOUCÍ PROLUCE

§ 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavb, ve znění pozdějších předpisů

V tomto případě není sporu o tom, že záměr byl umístěn v ulici s existující řadovou zástavbou domů o zhruba stejné výšce cca 20 m. Stavebníci hodlali dva stávající domy zbourat a na jejich místě postavit nový bytový dům. Spor mezi účastníky je o tom, zda mohly správní orgány a krajský soud záměr považovat za záměr v proluce, pokud stávající domy dosud nebyly zbourány. Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že ano.

Nejvyšší správní soud má za to, že řízení o odstranění stávající stavby a umístění nové stavby na sebe mohou bezprostředně navazovat (stavební úřad v tomto případě rozhodl poté, co rozhodnutí o odstranění staveb nabylo právní moci), či probíhat částečně paralelně. Pokud záměr nelze

realizovat bez odstranění existujících staveb, tak sousedům částečným překryvem dvou řízení (o odstranění existujících staveb a povolení řízení nové stavby) žádná újma nevzniká.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze 29. 5. 2025, č. j. 7 As 75/2025-36**

**NEMOŽNOST ZÍSKAT PRÁVA
POTŘEBNÁ PRO USKUTEČNĚNÍ ÚČELU
VYVLASTNĚNÍ DOHODOU**

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

Vyvlastňovací úřad rozhodl o odnětí vlastnického práva k pozemku stěžovatelky pro účel výstavby veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Potřebná práva nebylo dle jeho názoru možné získat stěžovatelkou navrhovanou nájemní smlouvou. Správní soudy tento názor potvrdily.

S ohledem na konkrétní okolnosti může být nájemní smlouva jediným objektivně možným řešením, nicméně vzhledem k zájmu na řádném provozu pozemních komunikací je třeba vždy upřednostnit takové majetkoprávní vy- pořádkání, které bude dlouhodobým řešením vlastnických vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby a tím nájemní smlouva zpravidla nebude.

Zájem na spolehlivém a nerušeném provozu plánované dálnice, stejně jako na hospodárnosti majetkoprávního uspořádání poměrů, neumožňuje v projednávané věci nutit vyvlastnítele do nájemního vztahu k nezbytně potřebným pozemkům. Stěžovatelka by totiž mohla do nerušeného provozu dálnice zasahovat řadou soukromoprávních institutů.

Přestože na uzavření nájemní smlouvy není právní nárok, vyvlastnitel musí před podáním žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení projevít vážnou snahu o dohodu. Vyvlastnitel stěžovatelce opakovaně sděloval, že uzavření provizorní nájemní smlouvy není pro investora přijatelné, pozemky jsou přímo dotčeny stavbou a musí být vykoupeny a žádal jej o opětovné zvážení uzavření předložené kupní smlouvy. Odkazoval přitom na trvalost stavby a nemožnost vybudovat ji na nevykoupených pozemcích. Vyvlastnitel se stěžovatelkou jednal ve snaze o uzavření smlouvy, základní důvody nemožnosti uzavření nájemní smlouvy jí sdělil a poskytl jí několikaměsíční prostor reagovat na navržené uzavření kupní smlouvy např. připomínkami k jejím obsah. Nejvyšší správní soud považuje sporovanou podmínku přípustnosti vyvlastnění spočívající v tom, že práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nebylo možné získat dohodou nebo jiným způsobem, za splněnou.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 5. 2025, č. j. 8 As 152/2024-63**

**PŘIMĚŘENOST NAŘÍZENÍ
ODSTRANĚNÍ STAVBY**

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

Krajský soud se při posuzování žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení odstranění nepovolení stavby (rodinného domu) správně věnoval otázce přiměřenosti nařízení odstranění stavby s odkazem na nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 5/01, a ze dne 12. 5. 2020 sp. zn. I. ÚS 1956/19. Správně posuzoval, zda zásah do vlastnického práva je v případě stěžovatelky přiměřený sledovanému cíli, což se odráží v požadavku, že „musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli. V opačném případě, tzn. v případě bezúčelnosti či nepřiměřenosti daného omezení, by se příslušná regulace dostala do zjevného rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle něhož při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena“ (nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 1956/19). Posledně citovaný nálezy Ústavního soudu se týkal situace, kdy nepovolenou stavbu (část oplocení přesahující 150 cm) bylo podle pozdější úpravy stavebního zákona možné zřídit již bez povolení. Závěry Ústavního soudu však cílí na mimořádné situace, které představují naprosto výjimečné individuální okolnosti, pro které se jeví odstranění stavby jako zcela nepřiměřený a nespravedlivý zásah do vlastnického práva. NSS ve své judikatuře zdůraznil, že těmito závěry Ústavního soudu nejsou jakkoli dotčeny podmínky aplikace § 129 odst. 1 stavebního zákona. Krajský soud ve světle těchto judikturních závěrů postupoval, neboť správně vyšel z toho, že případ stavby stěžovatelky i postupu jejího vybudování je případem nikoli zcela zanedbatelného porušení veřejného zájmu na dodržování právních předpisů, ale naopak velmi výrazného. Neshledal žádnou výjimečnou okolnost, která by indikovala nepřiměřenost rozhodnutí takovou stavbu odstranit. Takové posouzení přiměřenosti nařízení odstranění stavby, o jakou jde v posuzovaném případě, je zcela dostatečné.

**VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ
Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 17. 4. 2025, č. j. 3 As 192/2024-54**

**AKTUALIZACE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE
STŘEDOČESKÉHO KRAJE**

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

Navrhovatel se domáhal zrušení aktualizace zásad územního rozvoje (ZÚR) v rozsahu textového a grafického vymezení koridoru silnice. Uvedl, že v důsledku neuvedení šířky koridoru (v textové části) a konkrétní třídy silnice, která v něm má být umístěna, je v nejistotě ohledně toho, v jakém rozsahu a dle jakého zákona budou jeho pozemky dotčeny. Krajský soud návrh zamítl a Nejvyšší správní soud pak jeho rozsudek potvrdil.

Ze stavebního zákona ani vyhlášky o územně plánovací dokumentaci nevyplývá povinnost údaj o šířce koridoru v textové části aktualizace ZÚR uvést. Vymezení koridoru musí být dostatečně určité (s přihlédnutím k míře podrobnosti daného typu územně plánovací dokumentace), ke splnění této podmínky ovšem postačí, pokud lze šíři koridoru zjistit z grafické části aktualizace ZÚR, což bylo v nynější věci splněno.

Účelem a funkcí ZÚR, jako koncepčního a strategického dokumentu, není detailně prověřovat celé území kraje a v návaznosti na toto prověření stanovovat přesnou šíři každého koridoru na celém území kraje.

Nelze považovat za nezákonné, pokud je v aktualizaci ZÚR předmětný koridor stanoven obecněji pro silnici „vyšší třídy“, přičemž konkrétní parametry silnice včetně její třídy ve smyslu § 5 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích budou stanoveny teprve v pozdější fázi územního plánování v územních plánech jednotlivých obcí (či v rozhodnutí o povolení záměru).

Míra případného budoucího dotčení stěžovatelových pozemků ovšem závisí v každém případě na výsledcích dalších fází územního plánování a navazujících správních řízení, jejichž výsledky nelze předvídat. Není vyloučeno, že v územních plánech jednotlivých obcí dojde k zúžení předmětného koridoru, nebo dokonce, že k realizaci stavby silnice vůbec nedojde. Stěžovatel proto nemůže požadovat, aby mu již nyní na úrovni aktualizace ZÚR bylo známo, v jakém konkrétním rozsahu budou jeho pozemky dotčeny.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 23. 4. 2025, č. j. 3 As 192/2024-54**

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA KUŘIMI

§ 47 odst. 3, § 51 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zastupitelstvo obce je oprávněno do odborné činnosti pořizovatele vstupovat pouze prostřednictvím vznášení připomínek v jednotlivých fázích pořizování [...], a prostřednictvím nezávazných připomínek (požadavků), které může pořizovateli tlumočit určený zastupitel. Těmito nezávaznými připomínkami však pořizovatel nemůže a nesmí být vázán, neboť vždy musí s ohledem na zákonné požadavky a odborná hlediska posoudit, zda požadavky obce lze do návrhu územního plánu vtělit.

Pokud jde o konkrétní rozsah pravomocí určeného zastupitele, ten ze zákona vyplývá pouze v obecnosti, jeho kompetence podílet se na pořízení územního plánu (jeho změny) je však zřetelná. Právní předpisy zároveň určenému zastupiteli nezakazují navrhnout pořizovateli změny návrhu územního plánu, přičemž odpovědnost za pořízení územně plánovací dokumentace obce v souladu s právními předpisy leží podle § 2 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 53 odst. 4 téhož zákona právě na pořizovateli.

Určenému zastupiteli tak principiálně nic nebrání požadovat provedení změny návrhu územního plánu, dospěje-li v průběhu jeho pořizování k názoru, že je taková změna s ohledem na zákonnost územně plánovací dokumentace potřebná. Pokud se tak v projednávané věci určený zastupitel na základě zjištěného rozporu návrhu změny územního plánu s územně plánovací dokumentací kraje snažil tento rozpor odstranit, není jeho postup vadný.

Pojem projednání dle § 51 stavebního zákona je stanoven širěji než pojem společné jednání. Smyslem a účelem uvedeného ustanovení musí být komplexní vyhodnocení názorů, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů k návrhu územního plánu tak, aby bylo možné odstranit eventuální rozpory mezi nimi, upravit návrh a předložit jej k veřejnému projednání.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 29. 4. 2025, č. j. 2 As 34/2024-64**

ÚZEMNÍ PLÁN MALÁ LHOTA

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

Krajský soud zrušil územní plán v části vymezení koridoru pro silnici I. třídy. Důvodnou shledal především námitku, podle které během procesu pořizování územního plánu nebyl dostatečně vyhodnocen vliv na životní prostředí (SEA).

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. V projednávaném případě všechny nepříznivé vlivy popsané ve vyhodnocení SEA jsou takového charakteru, že obsah stanoviska krajského úřadu, které dílem přebírá požadavky zásad územního rozvoje, dílem stanoví požadavky vlastní (minimalizace záboru ZPF), je plně dostatečný. Je tomu tak proto, že v koncepční fázi územního plánování, jejíž součástí je i tvorba územního plánu, na popsané negativní vlivy lze stěžejně reagovat podrobněji. Řešení těchto vlivů v souladu s nastavením procesu územního plánování leží až v navazujících procesech v rámci realizační fáze územního plánování (zejména v řízení o vydání územního rozhodnutí ve smyslu § 76 a násl. stavebního zákona).

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

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

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 30. 4. 2025, č. j. 1 As 356/2021-67**

**AKTUALIZACE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE
JIHOMORAVSKÉHO KRAJE**

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

V rámci aktualizace zásad územního rozvoje byla zvolena jedna z původních územních rezerv pro záměr komunikace.

Základním východiskem kasačních námitek stěžovatelek (dvou obcí) je, že posuzované varianty komunikace byly rovnocenné. Proto měl proces výběru obsahovat posouzení obou variant v procesu SEA s tím, že výběr mělo provést zastupitelstvo odpůrce. Tyto námitky shledaly správní soudy nedůvodnými.

Při hodnocení variant česká právní úprava „vyžaduje, aby se ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí posoudila mj. „rozumná náhradní řešení“. Výraz náhradní řešení přitom naznačuje, že má jít o funkčně rovnocenné alternativy vedoucí k dosažení určitého souboru věcných cílů při uspořádání území. Musí tedy jít o takové alternativy, které v podstatné míře umožní zvoleného souboru věcných cílů při uspořádání území dosáhnout“. Pouze takové varianty mají být následně posuzovány v režimu § 19 odst. 1 stavebního zákona.

To, zda je varianta rozumná či nikoliv, nemusí vyplývat až z vyhodnocení SEA. Tímto posouzením totiž mají procházet „právě pouze rozumná náhradní řešení (rozumné varianty). To znamená, že rozumnost je a priori vlastnost variant ve vztahu k preferovanému řešení s přihlédnutím k souboru věcných cílů uspořádání území a zeměpisné oblasti působnosti daného nástroje územního plánování, pokud vůbec mají být popsány a posouzeny v SEA“.

V projednávané věci ovšem varianty nejsou s ohledem na sledované cíle rovnocenné a Nejvyšší správní soud se tak neztotožňuje již se základním východiskem stěžovatelek. Je tomu tak kvůli odlišné dopravní účinnosti obou variant na dopravu ve městě.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 6. 5. 2025, č. j. 8 As 149/2024-59**

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÝ JIČÍN

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

Krajský soud zamítl návrh na zrušení části změny územního plánu s tím, že způsob využití pozemků navrhovatelky zůstal napadenou změnou nedotčen. Jde o pozemky zařazené do ploch „NZ – zemědělské pozemky“, u nichž došlo pouze k jejich vyřazení ze zastavěného území. Krajský soud vyšel z tvrzení odpůrce, že původní stavba na pozemku navrhovatelky byla zbourána a nová stavba na daném pozemku je stavbou nepovolenou. Dále krajský soud poukázal na to, že na daném pozemku územní plán již od roku 2009 bez ohledu na napadenou změnu neumožňuje umístit stavbu, jakou stěžovatelka na svých pozemcích neoprávněně vybudovala. S odkazem na § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, který stanoví, že do zastavěného území se zahrnuje mimo jiné zastavěný stavební pozemek, krajský soud zdůraznil, že výstavbou nepovolené stavby se dotčený pozemek zastavěným stavebním pozemkem ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stát nemůže.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil. V případě pozemku navrhovatelky zastavěného neoprávněnou stavbou nejde o zastavěný stavební pozemek, tudíž ani o součást zastavěného území, a proto byl postup odpůrce, který je vyřadil ze zastavěného území v územním plánu, správný.

Zápis, nezapsání či změna údaje v RÚIAN může představovat nezákonný zásah vůči osobě, jejíhož majetku či jiných práv se daný údaj přímo týká, neboť taková osoba má veřejné subjektivní právo na to, aby údaje v RÚIAN jakožto veřejném seznamu odpovídaly skutečnosti.

Pokud stěžovatelka nesohlasí se změnou v evidenci RÚIAN, tak prostředek ochrany proti takové změně představuje žaloba na ochranu před nezákonným zásahem ve smyslu § 82 a násl. s. ř. s.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 5. 2025, č. j. 6 As 155/2024-57**

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA ZLÍNA

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

V nyní projednávané věci se stěžovatelka domáhala zrušení částí územního plánu v rámci incidenčního přezkumu, v němž je na rozdíl od abstraktního přezkumu třeba, aby „k samotnému opatření přistoupilo i konkrétní individualizované dotčení práv jednotlivce. Zpravidla v podobě rozhodnutí, nečinnosti či zásahu správního orgánu“.

Soud může podrobit opatření obecné povahy incidenčnímu přezkumu pouze tehdy, pokud je mezi žalobou napadeným rozhodnutím (či jiným úkonem) a návrhem na zrušení opatření obecné povahy jasná obsahová provázanost. Zvláštní podmínkou řízení o incidenčním návrhu na zrušení opatření obecné povahy podle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s. je totiž akcesoričnost návrhu na zrušení opatření obecné povahy, tj. „jeho reálný význam pro rozhodnutí o žalobě proti úkonu správního orgánu, kterým bylo opatření obecné povahy vůči navrhovateli použito“.

Žaloba proti aplikujícímu úkonu má sloužit jako „podvozek“ pro incidenční návrh na zrušení opatření obecné povahy.

Zvláštní podmínkou řízení o návrhu na incidenční přezkum opatření obecné povahy podle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s. je tedy jeho reálný význam pro rozhodnutí o žalobě proti úkonu správního orgánu, kterým bylo opatření obecné povahy vůči navrhovateli použito. Uvedené pravidlo se přitom uplatní jak z hlediska přípustnosti samotného návrhu na zrušení opatření obecné povahy, tak z hlediska přípustnosti jednotlivých návrhových námitek. V případě incidenčního přezkumu opatření obecné povahy musí být pro každou uplatněnou námitku splněna podmínka obsahové provázanosti mezi žalobou napadeným rozhodnutím a návrhem na zrušení změny územního plánu. Pouze tak bude naplněn smysl a účel incidenčního přezkumu, kterým je „pro posouzení zákonnosti správního rozhodnutí, k jehož vydání bylo užito opatření obecné povahy, posoudit zákonnost tohoto opatření a případně promítnout zjištěnou nezákonnost do závěru o zákonnosti správního rozhodnutí samotného“.

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 14. 5. 2025, č. j. 10 As 19/2025-45**

**AKTUALIZACE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE
STŘEDOČESKÉHO KRAJE**

§ 36 odst. 5, § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský soud zamítl návrh na zrušení aktualizace zásad územního rozvoje v části vymezující koridor pro dvojité elektrické vedení 400 kV (navrhovatelé v trase koridoru vlastní rodinný dům se zahradou). Nejvyšší správní soud jeho rozsudek potvrdil.

Napadená část aktualizace pouze vymezuje koridor pro vedení VN a současně stanoví základní požadavky, které bude nutné respektovat v navazujících procesech. Vymezení koridoru přitom nelze ztotožňovat s umístěním stavby. Pod pojmem „vymezení“ si lze představit závazné zanesení (zakreslení, popsání) koridoru v územně plánovací dokumentaci. Samo toto vymezení záměru nemůže mít vliv na kvalitu obytného prostředí, elektromagnetické pole či hlukovou situaci v určité oblasti. Není totiž jisté, zda a jak bude takový záměr skutečně v budoucnu realizován, a to například i z důvodu překročení únosného zatížení životního prostředí, které bude zjištěno až během územního řízení a v procesu EIA.

Vytyčení záměru v zásadách územního rozvoje je pouze určitým rámcem budoucího záměru, jenž je zpravidla zapotřebí upřesnit na úrovni obce v územním plánu a dále již přesně vymezit v průběhu stavebního řízení. Pokud bude sledováno, že konkrétní záměr nedostal zákonným požadavkům (např. z důvodu porušení veřejnoprávních limitů), nelze jej v navazujících řízeních povolit.

Obec musí plochy vymezené v územně plánovací dokumentaci vyššího stupně respektovat. Závěry uvedené v zásadách územního rozvoje je však nutné chápat jako obecná pravidla, která musí obec dodržovat. Pokud se obec chce od jednotné koncepce pro celé území odchýlit, měla by tuto změnu dostatečně odůvodnit. Je-li proto zapotřebí upravit zamýšlený záměr např. z důvodu jeho neslučitelnosti s ochranou životního prostředí či zdraví obyvatel, je takový postup možný, a to i přestože již je záměr součástí schválených zásad územního rozvoje.

Povinnost předložit variantní řešení by odpůrcé stíhala v případě tří situací: (i) podnět ze strany pořizovatele aktualizace, tj. krajského úřadu; (ii) požadavek dotčeného orgánu podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tj. MŽP; (iii) orgán ochrany přírody shledá (resp. nevyloučí) významný negativní vliv navrhované aktualizace na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, tzv. naturové posouzení podle § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Mgr. Naděžda Studenovská*

**Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
ze dne 26. 5. 2025, č. j. 8 As 2/2025–39**

**OPATŘENÍ OBECE POVAHY, ÚZEMNÍ PLÁN,
ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
A STANOVISKA DOTČENÉHO ORGÁNU,
POSOUZENÍ PROPORCIONALITY ZÁSAHU
DO VLASTNICKÝCH PRÁV**

§ 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 26. 5. 2025, č. j. 8 As 2/2025–39 zrušil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 19. 11. 2024, č. j. 73 A 4/2024–81 a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu zejména vyplývá:

V posuzované věci je sporná otázka zařazení pozemku, který je podle údajů v katastru nemovitostí lesním pozemkem, mezi zastavitelné plochy pro individuální rekreaci na základě územního plánu, jehož vydání, v části týkající se právě tohoto pozemku, bylo ovlivněno nesouhlasným závazným stanoviskem dotčeného orgánu, kvůli němuž byl, z důvodu převážení zájmu na ochraně lesa, daný pozemek vyňat z návrhu územního plánu. Navrhovatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. Xv k. ú. V. (dále jen „dotčený pozemek“). Odpůrce vydal opatření obecné povahy – Územní plán Vanůvek usnesením zastupitelstva obce č. 14/2024 ze dne 18. 3. 2024 (dále jen „územní plán“ nebo „OOP č. 14/2024“). V původním návrhu územního plánu z května 2023 byl dotčený pozemek označen jako plochy Z9 a Z11 zastavitelné pro individuální rekreaci. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Kraje Vysočina (dále jen „odbor životního prostředí“) však následně vydal dne 4. 5. 2023 závazné stanovisko k návrhu územního plánu, v němž nesouhlasil s vymezením zastavitelných ploch pro individuální rekreaci Z9 a Z11 na lesním pozemku. Dotčený pozemek je v katastru nemovitostí veden jako pozemek určený k plnění funkcí lesa. Odpůrce na základě závazného stanoviska provedl změny v návrhu územního plánu a vypustil pozemek navrhovatelů ze zastavitelné plochy území. Navrhovatelé proti návrhu územního plánu a závaznému stanovisku podali dne 27. 12. 2023 písemné námitky. Závazné stanovisko považovali mimo jiné za nepřezkoumatelné. Odbor životního prostředí prý neuvedl důvod dotčení zájmů k ochraně lesa, když ostatní pozemky s obdobným umístěním byly zahrnuty do plochy individuální rekreace a jejich nikoliv. Odpůrce námitku navrhovatelů zamítl rozhodnutím, které je součástí územního plánu.

Navrhovatelé následně podali návrh na zrušení části OOP č. 14/2024 ke Krajskému soudu v Brně (dále jen „krajský soud“), který jejich návrh v záhlaví citovaným rozsudkem zamítl.

Navrhovatelé (dále „stěžovatelé“) napadli rozsudek krajského soudu kasační stížností, v níž navrhuje jeho zrušení z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

První kasační námitkou stěžovatelé brojí proti závěru krajského soudu, který uvedl, že stanovisko odboru životního prostředí nezpůsobilo nezákonnost, ač nebylo obsahově zcela vyčerpávající. Podle stěžovatelů stanovisko neobsahuje hodnocení na základě užití principu proporcionality, tj. zvážení všech dotčených zájmů, a navíc nezohledňuje platné územně analytické podklady. Stěžovatelé tvrdí, že stanovisko neobsahuje důvody, proč by mělo rozšíření chatové zástavby vést k omezení stávající funkce lesa.

Druhý okruh kasačních námitek směřuje k nedostatečnosti vypořádání námitek stěžovatelů k návrhu územního plánu. Nesouhlasí zejména se závěrem krajského soudu. V odůvodnění rozhodnutí o námitkách totiž dle stěžovatelů chybí způsobilé rozhodovací důvody. Odpůrcova argumentace spočívala pouze v tom, že k vypuštění ploch Z9 a Z11 došlo na základě nesouhlasného stanoviska odboru životního prostředí. Kladné stanovisko mohlo být získáno jen po vypuštění těchto ploch, kvůli čemuž dal odpůrce zpracovateli pokyn k provedení změn územního plánu. K namítané neurčitosti závazného stanoviska se však odpůrce vůbec nevyjádřil, ani si k posouzení námitky nevyžádal stanovisko odboru životního prostředí.

Třetím okruhem námitek stěžovatelé rozporovali proporcionalitu zásahu do svých vlastnických práv. Krajský soud v napadeném rozsudku odkázal na judikaturu NSS ohledně problematiky zásahu do vlastnických práv v procesu územního plánování, aniž by na posuzovanou věc aplikoval test proporcionality. Jelikož stěžovatelé považují nemožnost zástavby dotčeného pozemku za zásah, bylo třeba zhodnotit míru jeho přiměřenosti ve vztahu ke sledovaným veřejným zájmům a cílům územního plánu. Odkázali na usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120, č. 1910/2009 Sb. NSS. Již odbor životního prostředí se měl zaměřit na to, zda omezení zastavitelnosti pozemků může vést k dosažení daného cíle ochrany lesa přiměřeným, rozumným a nediskriminačním způsobem. Měl navíc zdůvodnit nemožnost stanovení mírnějších opatření.

NSS posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Takové vady NSS neshledal.

NSS nejprve posuzoval kasační námitky týkající se obsahu závazného stanoviska. Stěžovatelé v kasační stížnosti především namítají, že krajský soud nesprávně posoudil právní otázku přezkoumatelnosti závazného stanoviska, trvají na tom, že pro absenci řádného odůvodnění jde o stanovisko nepřezkoumatelné. NSS při posouzení těchto námitek vycházel z níže citované právní úpravy. Posuzované závazné stanovisko bylo vydáno na základě § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, který stanovil, že [o]rgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle

zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona. Dotčené orgány vydávají (...) stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Dle § 149 odst. 2 (věty třetí) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, který vymezuje obsahové náležitosti závazných stanovisek, dotčený orgán v odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Pověření k vydání závazného stanoviska dotčeným orgánem (odbohem životního prostředí) v nynější věci plyne ze speciální úpravy § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, dle něhož krajský úřad uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sport na pozemky určené k plnění funkcí lesa, není-li příslušné ministerstvo.

Vydání takového závazného stanoviska je v procesu přijímání územního plánu zcela zásadní. Podle § 54 odst. 2 stavebního zákona totiž zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Úvodem NSS připomněl, že závazná stanoviska nejsou dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona samostatnými rozhodnutími, sama o sobě nezakládají, nemění, neruší ani závazné neurčují práva nebo povinnosti. Podléhají soudnímu přezkumu až v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (viz např. rozsudek NSS ze dne 7. 1. 2009, č. j. 2 Ao 2/2008 62). Závazné stanovisko je podkladem, kterým jsou zastupitelstvo obce i pořizovatel pro účely územně plánovací dokumentace vázáni a nelze se od něj odchýlit. Z hlediska obsahu, a to zejména v případě negativního stanoviska, by mělo závazné stanovisko dle ustálené judikatury alespoň v základní rovině odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150, č. 2381/2011 Sb. NSS). NSS shledal, že krajský soud v napadeném rozsudku vycházel ze stejných východisek. Dle NSS nelze souhlasit s argumentací stěžovatelů, že závazné stanovisko neobsahuje zvážení všech dotčených zájmů ani důvody, proč by rozšíření chatové zástavby mělo vést k omezení stávající funkce lesa. Krajský soud podle názoru NSS v odůvodnění napadeného rozsudku správně poukázal na to, že odbor životního prostředí vycházel z relevantních ustanovení lesního zákona, z nichž mimo jiné plyne, že využití lesních pozemků k jiným účelům je zakázáno; výjimku může učinit orgán státní správy lesů na žádost vlastníka pozemku nebo ve veřejném zájmu, pokud převládá nad zájmem plnění funkce lesa (§ 13 odst. 1 lesního zákona). Z odůvodnění závazného stanoviska je dle NSS zřejmé, že se odbor životního prostředí dotčenými zájmy skutečně zabýval. Uvedl totiž, že nové zastavitelné plochy pro individuální rekreaci povedou k rozšíření a intenzifikaci stávající chatové osady na úkor lesa, což by vedlo ke zhoršení kvality přírodního prostředí a k omezení

stávajících funkcí lesa. Posuzovaný lesní porost je součástí lesního hospodářského celku LHC Telč. Spolu se sousedním lesním porostem tvoří kompaktní lesní útvar, porost je dobře přístupný a lze jej účelně obhospodařovat, terén má mírný sklon se západní expozicí a jde o „glejovou smrčovou jedlinu“. Za současného zohlednění dalších podkladů (tj. výpis z katastru nemovitostí, hospodářské knihy, kopie porostních map a snímky ortofoto) poté uzavřel, že z hlediska celospolečenských zájmů není záměr stěžovatelů žádoucí, neboť by znamenal plošné rozšíření a zahuštění stávající chatové osady na úkor lesa, což by vedlo ke zhoršení kvality přírodního prostředí.

Z výše uvedeného je dle NSS patrné, že závazné stanovisko obsahuje dostatečné zdůvodnění nesouhlasu s vymezením dotčeného pozemku jako ploch pro individuální rekreaci. Odbor životního prostředí vymezil sledovaný veřejný zájem – ochranu přírody a zájem na zachování stávající funkce lesa. Z odůvodnění závazného stanoviska plyne, že tento veřejný zájem převážil nad soukromým zájmem stěžovatelů na využití dotčeného pozemku k individuální rekreaci. Odůvodnění závazného stanoviska, byť mohlo být dle NSS podrobnější, naplňuje požadavky na odůvodnění závazných stanovisek, které jsou podle rozsudku č. j. 9 As 21/2009-150 obdobné jako požadavky na odůvodnění správních rozhodnutí podle § 68 odst. 3 správního řádu. Podle něj se v odůvodnění uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. NSS tím zároveň aprobuje závěry krajského soudu, který uvedl, že odůvodnění závazného stanoviska sice nebylo obsahově vyčerpávající, to však nezpůsobilo nezákonnost územního plánu, a tudíž nebyl dán důvod pro zásah krajského soudu v podobě zrušení jeho napadené části.

Další dílčí kasační námitkou stěžovatelé tvrdí, že se na dotčeném pozemku údajně žádné lesní porosty nenacházejí. Stejnou jednovětou námitku stěžovatelé uplatnili na str. 7 návrhu a krajský soud na ni zareagoval v bodě 27 svého rozsudku. V něm uvedl, že z podkladů, které si opatřil odbor životního prostředí, plyne, že pozemek navrhovatelů tvoří kompaktní lesní útvar se sousedním lesním porostem. Proti tomuto vypořádání stěžovatelé nijak nebrojí, pouze opakuje svou dílčí námitku uplatněnou předtím v návrhu. Takto zopakovaná argumentace nepředstavuje kvalifikovanou polemiku se závěry krajského soudu, neboť z ní nelze dovodit, v čem krajský soud údajně pochybil. NSS proto dospěl k závěru, že je tato kasační námitka nepřipustná (srov. usnesení NSS ze dne 10. 9. 2009, č. j. 7 Afs 106/2009-77, č. 2103/2010 Sb. NSS).

Za lichou NSS považuje námitku, že měli stěžovatelé legitimní očekávání, že odpůrce bude souhlasit s budoucí stavbou rekreačního objektu na dotčeném pozemku. NSS připomíná, že obsah územního plánu není závislý toliko na odpůrcově vůli. Je vhodné v této otázce odkázat na setrvalou judikaturu NSS, dle níž „[p]rincip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat

jako zachování statu quo; jak bylo vyloženo výše, jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného). Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“ – tím by byla popřena sama podstata územního plánování“ (rozsudek NSS ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, č. 2201/2011 Sb. NSS). Krajský soud se navíc k této otázce již dostatečně vyjádřil v bodě 46 napadeného rozsudku. Konstatoval, že s ohledem na způsob ochrany dotčeného pozemku záviselo rozhodnutí o jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy do velké míry právě na stanovisku odboru životního prostředí. Odbor životního prostředí v něm dostatečně jasně a srozumitelně zdůvodnil, proč v posuzované věci převážil zájem na ochraně lesa nad zájmem stěžovatelů.

NSS dále posuzoval námitky stěžovatelů ohledně nedostatečnosti vypořádání námítky odpůrcem. Stěžovatelé v kasační stížnosti brojí zejména proti bodu 35 napadeného rozsudku, v němž krajský soud potvrdil, že odpůrcovo odůvodnění splňuje nároky stanovené judikaturou (rozsudek NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, jenž klade na odůvodnění rozhodnutí o námitkách stejné požadavky jako na typická správní rozhodnutí).

NSS nesouhlasil s argumentací stěžovatelů, že v odpůrcově rozhodnutí o námitkách chybí rozhodovací důvody. Důvodem nevyhovění námítky stěžovatelů byla skutečnost, že odbor životního prostředí vydal nesouhlasné závazné stanovisko, které bylo (jak je vylíčeno výše) pro odpůrce závazné a na vyhovění jeho požadavkům záviselo samotné schválení OOP č. 14/2024. Dle NSS se jedná o primární překážku (důvod), kvůli které odpůrce nemohl námítky stěžovatelů vyhovět. K výčitce stěžovatelů odpůrci, že si nevyžádal v rámci posouzení námítek stanovisko odboru životního prostředí, NSS uvádí, že ve vypořádání námítky odpůrce na uvedené stanovisko odkazoval, a to včetně jeho identifikačních údajů, takže není patrné, z čeho stěžovatelé dovozují, že si jej nevyžádal. Námitka uplatněná stěžovateli při přijímání územního plánu zároveň neobsahovala takové argumenty, na něž by odpůrce nemohl zareagovat již na základě stanoviska odboru životního prostředí (a tedy například žádat po tomto odboru doplnění stanoviska, jež by na takové argumenty reagovalo).

Judikatura Ústavního soudu dovodila, že požadavky vznášené vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu, nesmějí být přemrštěné (nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). Shodně s krajským soudem považuje NSS odůvodnění rozhodnutí o námítky za stručné. Posuzuje však stěžejní otázku (překážku), která bránila jakémukoliv dalšímu posouzení. Vydáním negativního stanoviska odborem životního prostředí se odpůrce dostal do bez-

východné situace, kdy musel do návrhu územního plánu plně promítnout závěry vyslovené v tomto stanovisku, tj. vypustit dotčený pozemek (plochy Z9 a Z11) ze zastavitelných ploch určených k individuální rekreaci. Jeho primárním cílem tak bylo schválení OOP č. 14/2024, k čemuž by nedošlo, jednal-li by v rozporu se závazným stanoviskem. Jak vyplývá z judikatury, je povinností správního orgánu uvedené stanovisko vyžádat a zohlednit. Pokud by pořizovatel nepředložil navrhovaný územní plán příslušnému dotčenému orgánu, zatížil by později schválený územní plán závažnou vadou nezákonnosti (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 10. 2010, č. j. 6 Ao 5/2010 43, č. 2185/2011 Sb. NSS, nebo výše citovaný rozsudek č. j. 2 Ao 2/2008 62). Byť tedy odpůrce mohl námitku stěžovatelů vypořádat obsáhleji, nic to nemění na dostatečnosti jeho vypořádání pohledem výše popsaných závěrů NSS. NSS proto shrnul, že odpůrce ve svém odůvodnění vymezil hlavní důvod nevyhovění námítky stěžovatelů a z rozhodnutí o námítky je zřejmé, jak byla posouzena. Nesouhlasné závazné stanovisko nebylo možné překlenout, a odpůrci tudíž nelze vyčítat, že jednal v souladu se zákonem a vypuštěním dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch pro individuální rekreaci odstranil rozpory mezi návrhem územního plánu a stanoviskem dotčeného orgánu (viz § 54 odst. 2 stavebního zákona).

Třetím okruhem kasačních námítek totiž stěžovatelé krajskému soudu vyčítají, že neaplikoval na posuzovaný případ test proporcionality, pouze odkázal na přílehuovou judikaturu NSS. Stěžovatelé s odkazem na usnesení rozšířeného senátu č. j. 1 Ao 1/2009-120 tvrdí, že pro posouzení proporcionality územního plánu bylo nezbytné posoudit jeho důvody a cíle ve vztahu k omezení jejich vlastnického práva. Intenzitou zásahu se navíc měl zabývat již odbor životního prostředí. Zkoumat měl rovněž to, zda omezením zastavitelnosti dotčeného pozemku bude dosaženo cíle ochrany lesa přiměřeným, rozumným a nediskriminačním způsobem.

Před samotným posouzením stěžejní části námítky NSS považoval za vhodné připomenout, že z rozhodovací praxe NSS i Ústavního soudu vyplývá, že správní soudy jsou při přezkumu územních plánů (zejména pak při přezkumu jejich proporcionality) povinny postupovat zdrženlivě. Schvalování územně plánovací dokumentace představuje nedílnou součást ústavně garantovaného práva na samosprávu (nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). V rámci územního plánování jde vždy o vyvažování zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem na harmonickém využití území. Pořízení územního plánu je komplikovaný proces, jehož výsledkem je konsensus mezi různými skupinovými a individuálními zájmy obyvatel přijatý v podmínkách konkrétní obce. Dle rozsudku NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 51, „nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití“ (obdobně též rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41). Rovněž odborná literatura uvádí, že „[j]ednotlivec nemůže o využití svého pozemku libovolně a sám od sebe rozhodovat bez jakéhokoliv ohledu na veřejný zájem, neboť způsob využití je dán zejména druhem pozemku uvede-

ným v katastru nemovitostí a regulací prováděnou prostřednictvím nástrojů územního plánování“ (viz Hanák, J. Vyvlastnění z environmentálních důvodů. Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 89–90).

Rozšířený senát v usnesení č. j. 1 Ao 1/2009-120, bodě 47, vyložil, že „územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu.“ Rovněž Ústavní soud potvrdil, že prostřednictvím územních plánů často dochází k nepřímému zásahu do vlastnického práva (usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, zejména body 13 a 16).

Krajský soud se dle NSS v posuzované věci nevěnoval dostatečně namítané proporcionalitě zásahu. Navrhovatelé obdobnou argumentaci uplatňovali již v námitkovém řízení a rovněž v podaném návrhu na zrušení části OOP. Mimo jiné zde konkrétně namítali, že „vypuštění ploch Z9 a Z11 z individuální rekreace extrémně vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči podatelům diskriminační, jelikož nedůvodně zabráňuje využití individuální rekreaci, když tato oblast je k individuální rekreaci předurčena a již se zde takové objekty hojně vyskytují, a to i na lesních pozemcích. Nebyla zde provedena žádná odborná úvaha ohledně řešení míry zásahu do vlastnického práva podatelů.“ Odpůrce se v námitkovém řízení těmito námitkami nezabýval, a to z důvodů, které shrnul NSS. Žádný orgán dosud neposkytl stěžovatelům podrobné zdůvodnění, proč veřejný zájem na ochraně lesa převážil nad jejich soukromými zájmy, ostatně jak bylo rekapitulováno výše, obecnost vypořádání této otázky při přijímání územního plánu odpovídala obecnosti námitky stěžovatelů. Neučinil tak však ani krajský soud, jehož úkolem bylo reagovat na podrobně formulovaný návrhový bod.

Krajský soud v odůvodnění rozsudku vycházel ze stěžejních judikátorních závěrů, dle nichž má mít zásah do vlastnického práva zásadně výjimečnou povahu a při omezení vlastníka pozemku musejí být dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, jenž nesmí přesáhnout spravedlivou míru (bod 44 napadeného rozsudku). Z napadeného rozsudku je rovněž patrné, že si krajský soud byl vědom nezbytnosti posouzení proporcionality daného řešení v územním plánu (viz body 40 a 41 rozsudku). Závěrem však konstatoval, že „[o]dpůrce byl k zásahu do vlastnického práva navrhovatelů oprávněn, měl zcela legitimní důvody pro změny ve funkčních plochách oproti původnímu návrhu ÚP a samotná existence takového zásahu nemůže být důvodem pro zrušení napadené části změny ÚP“. Z napadeného rozsudku je tak zřejmé, že se krajský soud konkrétně nevěnoval namítané proporcionalitě OOP a po uvedení obecných východisek jednoduše uzavřel, že odpůrce měl legitimní důvody k zásahu do vlastnického práva stěžovatelů. Mezikrok v podobě aplikace testu proporcionality však v odůvodnění napadeného rozsudku schází. NSS dlouhodobě uvádí, že hodnocení při-

měřenosti OOP (případně i za použití testu proporcionality) představuje nedílnou součást jeho soudního přezkumu, stejně jako úvaha správního orgánu při vydání opatření obecné povahy (rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS), při zohlednění závažnosti zájmů stojících ve střetu a argumentace uplatněné dotčenými osobami v jednotlivých fázích řízení. Není totiž možné připustit zásahy do ústavně garantovaných práv vykazující znaky diskriminace, nerozumnosti či libovůle. Krajský soud byl tedy v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu povinen posoudit v reakci na konkrétní návrhový bod při přezkumu proporcionality územního plánu, 1) zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, 2) zda je zásah činěn v nezbytně nutné míře, 3) zda je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, 4) zda je zásah činěn nediskriminačním způsobem a 5) zda je zásah činěn s vyloučením libovůle (viz usnesení rozšířeného senátu č. j. 1 Ao 1/2009 120). Pro řádné vyhodnocení přiměřenosti OOP bylo přitom nezbytné správně identifikovat, jaká práva, popř. veřejné zájmy se v dané situaci střetávají. Při střetnutí individuálních práv s veřejným zájmem nelze automaticky veřejné zájmy nadřazovat a individuální práva bez dalšího považovat za podřadná. Jinak by totiž bylo zbytečné test proporcionality provádět a veřejný zájem by dostával automaticky přednost (rozsudek NSS ze dne 27. 2. 2025, č. j. 3 As 99/2024-58). Těmto požadavkům však krajský soud nedostál. NSS přitom nemůže otázku proporcionality zásahu do práv stěžovatelů posoudit namísto krajského soudu, jelikož by připravil účastníky řízení o možnost uplatnit proti takovému posouzení námitky v rámci opravného prostředku.

Závěrem proto NSS uvádí, že z napadeného rozsudku je zřejmé, že se krajský soud nevěnoval poměrování veřejného zájmu a individuálního zájmu stěžovatelů v takové míře, která by mohla obstát. Krajský soud neměl upustit od řádného posouzení proporcionality. NSS nepopírá, že odpůrcův postup byl ovlivněn několika faktory, a to zejména negativním stanoviskem odboru životního prostředí a stávajícím zařazením daného pozemku dle katastru nemovitostí. Dosud se však žádný z orgánů proporcionalitou zásahu řádně nezabýval, a proto bylo nezbytné, aby tak učinil krajský soud v rámci soudního přezkumu OOP č. 14/2024. Poslední okruh kasačních námitek NSS shledal z části důvodným. Konstatuje proto, že rozsudek krajského soudu je nepřezkoumatelný pouze v části týkající se posouzení zásahu do vlastnických práv stěžovatelů. NSS nezbylo než napadený rozsudek zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení, ve kterém se bude muset znovu zabývat otázkou proporcionality zásahu do práv stěžovatelů s ohledem na výše uvedenou námitku a přezkoumatelně ji vypořádat.

Na základě výše uvedených důvodů dospěl NSS k závěru, že kasační stížnost je důvodná, a napadený rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 110 odst. 1 věta první s. ř. s.), v němž je krajský soud vázán právním názorem zde vysloveným (odst. 4 téhož ustanovení).

*Soudní rozhodnutí vybrala:
Česká společnost pro stavební právo*