

### INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

#### SBÍRKA ZÁKONŮ A MEZINÁRODNÍCH SMLUV 2024

##### Vyhláška č. 109/2024 Sb.,

kterou se mění vyhláška č. 453/2017 Sb., o **odborné způsobilosti** a o úpravě některých dalších otázek souvisejících s posuzováním vlivů na životní prostředí.  
Účinnost od 1. 5. 2024.

##### Zákon č. 126/2024 Sb.,

kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 283/2021 Sb., **stavební zákon**, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.  
Účinnost od 1. 7. 2024

##### Vyhláška č. 130/2024 Sb.,

o **stanovení obecních stavebních úřadů**.  
Účinnost od 1. 7. 2024.

##### Vyhláška č. 131/2024 Sb., o **dokumentaci staveb**.

Účinnost od 1. 7. 2024.

##### Vyhláška č. 140/2024 Sb.,

kterou se mění vyhláška č. 393/2020 Sb., o **digitální technické mapě kraje**, ve znění vyhlášky č. 186/2023 Sb.  
Účinnost od 1. 7. 2024 (ustanovení čl. I bodu 9 nabývá účinnosti 1. 1. 2025)

##### Vyhláška č. 146/2024 Sb.,

o **požadavcích na výstavbu**.  
Účinnost od 1. 7. 2024.

##### Vyhláška č. 149/2024 Sb.,

o **provedení některých ustanovení stavebního zákona**.

##### Vyhláška č. 157/2024 Sb.,

o **územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu**.  
Účinnost od 1. 7. 2024.

#### SERIÁLOVÉ PUBLIKACE

##### EPRAVO.CZ

GAMOVSKÝ, Lukáš. **K obraně proti kolaudačnímu rozhodnutí (souhlasu) ve světle starého a nového stavebního zákona**

V režimu nového stavebního zákona je možné při soudním přezkumu a v přezkumném řízení namítat toliko to, že stavba nebyla provedena tak, jak ji předpokládá související povolení.  
[14. 5. 2024]

##### BLAŽEK, Oskar. **Jak napsat plánovací smlouvu dnes a po 1. 7. 2024**

Autor se zaměřuje na problematiku plánovacích smluv po nabytí účinnosti nového stavebního zákona.  
[30. 5. 2024]

##### FALTUS, Vojtěch. **K některým změnám v novém stavebním zákoně**

Autor článku podrobněji rozebírá vybrané změny v novém stavebním zákoně a jeho problematiku ustanovení.  
[31. 5. 2024]

##### PRÁVNÍ PROSTOR.CZ

DUDA, Václav. **Zastavitelnost pozemku není na věčné časy, obec ji může zrušit nebo omezit**

V článku jsou shrnuty základní informace týkající se zastavitelnosti pozemků – obec může jejím zrušením pro konkrétní pozemky v územním plánu reagovat na vývoj obce, nedostatečnou infrastrukturu nebo například prudkou změnu počtu obyvatel.  
[23. 5. 2024]

##### PERINGER, Marek. **Jak na přípravu územně plánovací dokumentace? Od července platí přechodná opatření**

Článek se věnuje přechodným ustanovením mezi dosavadním a novým stavebním zákonem, která rozlišují jednotlivé fáze pořizovacího procesu.  
[30. 5. 2024]

##### HLAVÁČOVÁ, Lenka. **Zásady pro spolupráci s investory je nutné aktualizovat. Od července totiž hrozí, že nebudou platné**

Smlouvy s investory, podle nové terminologie plánovací smlouvy, nově nebudou mít povahu inominátních soukromoprávních smluv. Podle výslovné úpravy v novém stavebním zákoně půjde o smlouvy veřejnoprávní. To se mimo jiné projeví v potřebě náležitě doložit veřejný zájem, možnostech ukončení smlouvy a dalších aspektech.  
[6. 6. 2024]

## STAVEBNÍ PRÁVO BULETTIN

Číslo 1/2024

VEDRAL, Josef. **K doručování odvolateli s velkým počtem účastníků**

Vedlejšímu účastníkovu stavebního řízení, kterému bylo v I. stupni doručováno veřejnou vyhláškou, poté, co podá odvolání, musí být doručováno individuálně.

JELÍNKOVÁ, Jitka. **Environmentální povolení stavebním úřadem na základě závazného stanoviska (JES) orgánu životního prostředí**

Přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku se rozšiřuje okruh případů, kdy stavební úřad na základě integrujícího závazného stanoviska rozhoduje ve věcech z oblasti ochrany životního prostředí.

HANÁK, Marek. **Několik poznámek k rychlosti stavebního řízení**

Za každé právní úpravy závisí rychlost projednání stavebního záměru nejen na práci úředníka stavebního úřadu, ale i na osobě projektanta a samotného stavebníka.

TŘEŠŇÁK, Michal. **Nový stavební zákon – přechodná ustanovení**

Autor se v článku věnuje přechodným ustanovením nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) v oblasti povolování záměrů.

MILEROVÁ, Jaroslava. **Námítka variantního vedení trasy stavby ve vyvlastňovacím řízení**

Rekapitulace soudních rozhodnutí vztahujících se k námitkám podaným ve vyvlastňovacím řízení.

CZAJKOWSKI, Jan. **Ubytovna v rodinném domě**

Článek informuje o výsledku šetření veřejného ochránce práv, které se týkalo případu rodinného domu dlouhodobě využívaného jako ubytovna s negativními vlivy na okolní obyvatele i životní prostředí.

MAREČEK, Jan – TUNKA, Martin. **Od zadání k vydání územního plánu. Problémy při pořizování územně plánovací dokumentace, zejména územních plánů. Informace o diskusním semináři České společnosti pro stavební právo**

Informační článek představuje zásadní problémy, které byly diskutovány v rámci semináře pořádané Českou společností pro stavební právo.

## ZPRÁVY A INFORMACE ČKAIT

Číslo 2/2024

KUZMOVÁ, Eva. **Odstraňování staveb podle nového stavebního zákona má řadu odlišností**

Článek je věnován změnám, které přinesl nový stavební zákon v oblasti odstraňování staveb. Cílem nového stavebního zákona je zjednodušit proces odstraňování nepovolených staveb a stanovit přísnější podmínky pro dodatečné povolení stavby, což by mělo stavebníky odrazovat od realizace stavby bez povolení a spoléhání se na to, že stavbu půjde jednoduše dodatečně povolit.

Informace připravila:  
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR

## INFORMACE, STANOVISKA A METODIKY MMR

### ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

#### POMŮCKA K UPLATŇOVÁNÍ REPUBLIKOVÝCH PRIORIT PŮR ČR (VE ZNĚNÍ ZÁVAZNÉM OD 1. 3. 2024)

V souvislosti se schválením Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR viz usnesení vlády ČR č. 89 ze dne 7. února 2024 zveřejnilo MMR Pomůcku k uplatňování republikových priorit PŮR ČR (ve znění závazném od 1. 3. 2024).

Dostupné z: [APUR-1\\_2\\_3\\_4\\_5\\_6\\_7-pomucka-k-uplatnovani-priorit\\_2024-05-final.pdf.aspx](https://www.mmr.gov.cz/APUR-1_2_3_4_5_6_7-pomucka-k-uplatnovani-priorit_2024-05-final.pdf.aspx) (gov.cz)

[MMR, 24. 5. 2024]

#### CENTRA OSÍDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY Vymezení vyšších a středních center a metodický postup pro vymezení nižších a malých center

MMR zveřejňuje již 2. vydání této metodiky, tato aktualizace se soustředila zejména na aktualizaci vymezení center osídlení vyšší a střední kategorie (A-D) v kapitole 3.

Dostupné z: [Centra\\_osidleni\\_CR\\_aktualizace\\_1.pdf.aspx](https://www.mmr.gov.cz/Centra_osidleni_CR_aktualizace_1.pdf.aspx) (gov.cz)

[MMR, 24. 5. 2024]

## NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

### ŘÍZENÍ O ODVOLÁNÍ V ZÁKONĚ Č. 283/2021 Sb.

Tato metodická pomůcka se zabývá úpravou odvolacího řízení v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (ustanovení § 225 a § 226), s důrazem na odlišnosti od obecné právní úpravy odvolacího řízení zakotvené v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Dostupné na: [Odvolani\\_podle-§-225-a-226\\_283\\_2021.pdf.aspx](https://www.mmr.gov.cz/Odvolani_podle-§-225-a-226_283_2021.pdf.aspx) (gov.cz)

[MMR, 10. 4. 2024]

**SOUHLAS VLASTNÍKA  
PODLE § 187 ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.**

Metodické doporučení k dokládání souhlasu podle § 187 zákona č. 283/2021 Sb. v případě, že stavebník není vlastníkem pozemku, na němž má být záměr realizován, nebo stavby, které se realizace dotýká.

Dostupné z: [Souhlas-vlastnika-§-187-NStZ.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 10. 5. 2024]

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

Metodická pomůcka pro povolování a realizaci staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a instalaci využívající obnovitelný zdroj energie (např. fotovoltaika na střeše či na obvodovém plášti stavby) podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Metodická pomůcka je zpracována ve formě přehledné tabulky. Zpracováno k právnímu stavu ke dni 9. 5. 2024.

Dostupné z: [Povolovani-OZE-podle-NSZ.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 14. 5. 2024]

**VYHRAZENÉ STAVBY  
PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.**

Předmětem metodického sdělení jsou náležitosti žádosti, kterou předkládají žadatelé o udělení oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti podle § 52 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Metodické sdělení je dostupné na: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Zástupce pořizovatele ([gov.cz](#))

[MMR, 19. 3. 2024]

**JEDNODUCHÉ STAVBY PODLE ZÁKONA  
Č. 283/2021 Sb.**

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

Dostupné z: [Metodika-Jednoduche-stavby\\_16\\_5\\_2024.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 16. 5. 2024]

**DROBNÉ STAVBY  
PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.**

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

Dostupné z: [Metodika-Drobne-stavby\\_16\\_5\\_2024.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 16. 5. 2024]

**PERGOLA A PŘÍSTŘEŠEK  
PODLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.**

Metodické doporučení pro objasnění rozdílu mezi pergolou a přístřeškem včetně jejich posuzování podle nového stavebního zákona.

Dostupné z: [Pergola-a-pristresek\\_kveten-2024.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 16. 5. 2024]

**DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU A JEJÍ  
FORMA PRO VKLAD DO PORTÁLU STAVEBNÍKA**

Metodické doporučení k problematice dokumentace pro povolení záměru a její forma pro vklad do portálu stavebníka.

Dostupné z: [Metodika\\_dokumentace\\_portal-stavebnika\\_kveten-24.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 21. 5. 2024]

**SPOLEČNÝ METODICKÝ POKYN K USTANOVENÍ  
§ 77 ZÁKONA Č. 258/2000 Sb.,  
VE VAZBĚ NA ZÁKON Č. 283/2021 Sb.**

Společný metodický pokyn Ministerstva zdravotnictví a Ministerstva pro místní rozvoj pro postup orgánů ochrany veřejného zdraví a stavebních úřadů při dodržování ustanovení § 77 zákona č. 258/2000 Sb., ve vazbě na zákon č. 283/2021 Sb.

Dostupné z: [41-mz-mmr-metodika-pro-SU-verejne-zdravi-§77-2024.pdf.aspx \(gov.cz\)](#)  
[MMR, 3. 6. 2024]

## JUDIKATURA

### VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

#### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 4. 2024, č. j. 4 As 173/2023-23**

#### **DŘÍVĚJŠÍ POVOLENÍ VÝJIMKY Z ODSUPOVÝCH VZDÁLENOSTÍ**

*§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů*

Podstatou projednávané věci je otázka, zda může stavební úřad vztáhnout dřívější povolení o udělení výjimky z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro nerealizovanou stavbu ke stavbě jiné, či zda je nutné o výjimce rozhodnout vždy ve vztahu ke konkrétní stavbě.

Napadený rozsudek krajského soudu je postaven na závěru, že v zájmu hospodárnosti řízení o dodatečném povolení stavby (rodinného domu) bylo nadbytečné opětovně rozhodovat o udělení výjimky ve smyslu § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v případě, že se zvětšila vzdálenost mezi stavbami oproti původnímu záměru, pro který byla příslušná výjimka udělena. S tímto názorem však Nejvyšší správní soud nesouhlasil a rozsudek krajského soudu zrušil.

Stavebník postavil stavbu rodinného domu v rozporu s původním stavebním povolením, když stavbu o týchž dispozicích umístil na svém pozemku o 24 cm dále od budovy stěžovatele a o 2,63 m směrem na jihovýchod. Nadto stěžovatel již ve správním řízení namítal, že oproti původnímu povolení se změnila také výškové poměry stavby stavebníka vůči jeho pozemku, neboť předmětná stavba byla postavena na náspu ze stavebních materiálů zbylých na pozemku po demolici domu, který se na pozemku dříve nacházel. Fakticky se tedy jednalo o jinou stavbu, než jaká byla povolena, kvůli čemuž ostatně bylo zahájeno řízení o odstranění stavby. Tato skutečnost přitom mohla mít vliv na intenzitu zásahu do pohody bydlení stěžovatele např. v podobě vyšší míry stínění, jak ostatně stěžovatel namítal již v průběhu správního řízení. Stavební úřad se nemůže vyhnout povinnosti posoudit působení těchto vlivů konkrétní stavby na sousední nemovitosti odkazem na povolenou výjimku pro nerealizovaný stavební záměr, jehož parametry byly ve vztahu k pozemku stěžovatele odlišné oproti fakticky postavené stavbě, a to pouze na základě skutečnosti, že se zvětšila vzdálenost mezi předmětnými objekty, aniž by přihlédl k dalším faktorům.

#### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 4. 2024, č. j. 8 As 35/2023-43**

#### **ODSTUPOVÉ VZDÁLENOSTI OD PŘEČNÍVAJÍCÍ ČÁSTI STAVBY**

*§ 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů*

Nejvyšší správní soud se zabýval otázkou, zda se má odstupová vzdálenost (§ 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) určit jednotně pro celý záměr podle nejvyššího bodu vyšší z protilehlých stěn anebo variabilně podle výšky vyšší z protilehlých stěn v konkrétní části záměru. Dospěl přitom k závěru, že odstupová vzdálenost by obecně měla být rovna výšce té vyšší z protilehlých stěn v jejím nejvyšším bodě. Tato odstupová vzdálenost by přitom měla zůstat konstantní, nikoliv variabilní.

Stěny záměru by se měly posuzovat ve svém celkovém kontextu, neboť i jejich přečnivaající části mohou zasáhnout do práv sousedů, i když se tyto přečnivaající části nenacházejí striktně přesně naproti již existující protilehlé stěně, ale pouze souběžně s touto protilehlou stěnou.

Prolukou je obecně mezera v souvislé zástavbě (či v jejím rohu). Souvislost této okolní zástavby přitom musí mít na danou mezeru takový vliv, že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část zejména objemových vlastností záměru. Respektování okolní zástavby lze chápat jako pokračování v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou, přičemž míru a způsob tohoto pokračování a otázku konkrétního projevu homogenity je třeba posuzovat individuálně pro každý případ. Vzniklá mezera se naopak nepovažuje se prolukou, jestliže záměr v ní plánovaný musí splňovat pouze právní požadavky na výstavbu, nikoliv konkrétní danost okolních staveb, která by jinak relativně úzce předjímalala umístění, rozměry či orientaci záměru. Ná vaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně-faktická, nikoliv jen územní. Není přitom žádný důvod vyžadovat, aby takováto proluka byla zastavěna stavbou jedinou.

#### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2024, č. j. 9 As 8/2024-38**

#### **POHYB RAMENE JEŘÁBU NAD SOUSEDNÍM POZEMKEM**

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

*§ 1023 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

V řízení o stavebním povolení novostavby bytového domu se stavební úřad zabýval námitkami proti využití a pohybu věžového jeřábu v prostoru nad pozemky sousedů. Tito se

obávali zranění od předmětů, které by mohly na jejich pozemky při manipulaci s jeřábem spadnout. Stavební úřad shledal tyto námitky nedůvodnými.

U správního soudu pak stěžovatel napadl vydané stavební povolení s tím, že zde stanovené podmínky pro provedení stavby nedostatečně chrání jeho vlastnické právo. Tato žaloba byla zamítnuta a stejně tak i pozdější kasační stížnost.

Podle Nejvyššího správního soudu správní orgány učinily v posuzované věci správný závěr o použitelnosti § 1023 odst. 1 občanského zákoníku, cit.: „[V]lastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit“.

Pojem „důležitý důvod“ vyjadřuje v daném kontextu požadavek, aby užívání prostoru nad pozemkem, které je jeho vlastník povinen strpět, sledovalo právem aprobovaný, tedy legitimní cíl. Nejde o vyjádření požadavku nezbytnosti, jenž by znamenal, že užití prostoru nad pozemkem jiného vlastníka by bylo možné jen za předpokladu, že uvedení legitimní cíl nelze dosáhnout jiným způsobem, který by byl vůči vlastnickému právu vlastníka pozemku více šetrný. Kasační soud považuje za důležitý důvod užívání prostoru nad pozemky ve spoluvlastnictví stěžovatele zabezpečení přesunu stavebního materiálu na sousedním pozemku, na němž má být prováděna stavba.

Vlastník nebude mít rozumný důvod užívání bránit v případě, že se tak stane v takové výšce, případně na takovou dobu, že to výkon jeho práva věc užívat nijak neohrozí, nesníží to cenu věci a ani jinak mu to objektivně nemůže působit újmu.

Stěžovatel spatřuje rozumný důvod, který má bránit pohybu věžového jeřábu nad pozemky v jeho spoluvlastnictví, v obavě ze zranění od předmětů, které na tyto pozemky mohou z jeřábu spadnout. Kasační soud tento důvod nepovažuje za postačující. Při dodržení technických norem stavebníkem nebude provoz jeřábu nebezpečný. To, že stavebník tuto povinnost splní, lze předpokládat, aniž by to nezbytně znamenalo vyloučení jakéhokoli rizika vzniku nepředpokládané situace. Předjímání pochybení při provádění činnosti, nedodržení bezpečnostních opatření nebo vliv nepředpokládaných okolností nelze považovat za rozumný důvod ve výše uvedeném smyslu.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2024, č. j. 9 As 13/2024-75**

#### **ÚČASTENSTVÍ VLASTNÍKA SOUSEDNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

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

Ve společném územním a stavebním řízení, v němž bylo rozhodnuto o povolení záměru stavby výrobní haly uvnitř

výrobního areálu, se domáhal postavení účastníka řízení vlastníkem pozemku, který sousedí s pozemky tvořícími předmětný areál a na němž je umístěna veřejně přístupná účelová komunikace. Správní orgány tomuto vlastníkovi (žalobci) účastenství nepřiznaly. Nejvyšší správní soud jim dal za pravdu.

Užívání veřejně přístupné účelové komunikace zakládá přímé dotčení vlastnického práva jen za předpokladu, že vede ke změně poměrů v lokalitě, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon tohoto práva. Musí jít o změnu oproti dosavadnímu stavu, která není z uvedených hledisek toliko marginální. Účastenství vlastníka veřejně přístupné účelové komunikace ve stavebním řízení tak mohla založit např. skutečnost, že následkem realizace stavebního záměru bude na tuto komunikaci napojena jiná příjezdová komunikace.

Za situace, kdy je veřejně přístupná účelová komunikace na pozemku žalobce zcela běžně využívána nákladními vozidly, Nejvyšší správní soud nemůže identifikovat žádný způsob, kterým by doprava související s realizací stavebního záměru, byť by dočasně vedla k vyšší intenzitě dopravy na této komunikaci, mohla sama o sobě ovlivnit podstatu, obsah a výkon vlastnického práva žalobce. Nejde o žádnou nepředvídatelnou zátěž.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2024, č. j. 9 As 52/2024-32**

#### **NAPADENÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA VYDANÉHO V ODVOLACÍM ŘÍZENÍ**

*§ 36 odst. 3, 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Bylo-li v průběhu odvolacího řízení vydáno závazné stanovisko dotčeného orgánu prvního stupně, pak je odvolací správní orgán, který z něj vychází ve svém rozhodnutí, povinen nejen dát účastníkovi řízení možnost vyjádřit se k tomuto podkladu rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu, nýbrž na jeho případné vyjádření, které směřuje proti obsahu závazného stanoviska, také reagovat způsobem odpovídajícím uplatnění takovéto námitky v odvolání podle § 149 odst. 7 správního řádu. To znamená jeho povinnost vyžádat si za analogického použití tohoto ustanovení potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 26. 4. 2024, č. j. 10 As 167/2023-99**

**ODPOVĚDNOST PROJEKTANTA**

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

*§ 12 odst. 4 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů*

Podle § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Toto ustanovení odráží profesní odpovědnost autorizovaných inženýrů a architektů, která je dále specifikována v zákoně č. 360/1992 Sb. Autorizovaná osoba odpovídá za odborný výkon vybraných činností, čímž se vymezují především její povinnosti vůči klientům. V žádném případě však § 159 stavebního zákona neznamena, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutkového stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. Ostatně, § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání výslovně zakazuje autorizovaným osobám vykonávat funkce, v nichž by vydávaly správní rozhodnutí týkající se výsledků jejich vlastní činnosti. Tímto zákazem je zaručeno, že dokumentaci zpracovanou projektantem bude vždy hodnotit správní orgán, a v jeho rámci osoba odlišná od projektanta. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání, ale celé územní či stavební řízení.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 26. 4. 2024, č. j. 2 As 153/2022-35**

**ROTUNDA**

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

V roce 2008 bylo vydáno územní rozhodnutí pro obytný soubor. V roce 2012 došlo v místě plánovaného záměru k archeologickému nálezu pozůstatků rotundy. Stavební povolení bylo vydáno v roce 2013, přičemž nález v něm nebyl výslovně zmíněn a ani z něj nevyplývalo, že by bylo vyžádáno závazné stanovisko orgánu památkové péče. V roce 2014 byla na žádost stavebníka povolena změna územního rozhodnutí a změna stavby před dokončením, vyvolaná

jednáním stavebníka s orgánem památkové péče. Stavebník následně požádal Ministerstvo kultury o příspěvek na pokrytí zvýšených nákladů souvisejících se zachováním archeologického nálezů podle § 176 odst. 6 stavebního zákona. Ministerstvo tuto žádost zamítlo, a to z důvodu nena- plnění podmínek § 176 stavebního zákona.

Správní soudy se s názorem Ministerstva kultury na restriktivní výklad § 176 stavebního zákona neztotožnily a vrátily mu věc k novému (tentokrát věcnému) posouzení. Skutkové okolnosti daného případu podle soudů zakládají titul pro náhradu nákladů podle § 176 odst. 6 stavebního zákona.

Stavební záměr byl v místě, kde byla později nalezena rotunda, pravomocně umístěn již v roce 2008, a proto lze nález z roku 2012 považovat za učiněný při postupu podle stavebního zákona nebo v souvislosti s tím (§ 176 odst. 1 stavebního zákona) i přes to, že stavební povolení pro záměr bylo vydáno až v roce 2013.

Na závěr o aplikaci § 176 stavebního zákona nemá podle správních soudů vliv ani skutečnost, že ministerstvo postupovalo podle zákona o státní památkové péči a nález za kulturní památku prohlásil na základě jeho § 2 odst. 1 písm. a), a nikoliv podle § 176 odst. 4 stavebního zákona. Dopad do právní sféry stavebníka je v obou případech to- tožný.

Žádost stavebníka nebylo možné zamítnout ani z důvodu, že ke změně stavebního povolení nedošlo z vlastní iniciati- vy stavebního úřadu, ale na návrh stavebníka. Zamýšleným cílem i faktickým důsledkem schválené změny parametrů stavebního záměru v tomto případě bylo mimo jiné právě i naplnění veřejného zájmu v oblasti památkové péče.

Pro stavebníka nepříznivý důsledek spočívající v nepříznání náhrady nákladů nelze spojovat ani s opomenutím staveb- ního úřadu, který se před změnou stavebního povolení ne- obrátil na ministerstvo a neuzavřel s ním dohodu předvída- nou § 176 odst. 5 stavebního zákona. Na stavebníka nelze přenášet odpovědnost za případná pochybení v činnosti správních orgánů.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 26. 4. 2024, č. j. 8 As 53/2023-56**

**ZÁVAŽNOST ROZPORU  
MEZI PROVEDENÍM A POVOLENÍM STAVBY**

*§ 118 odst. 7, § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zá- kon), ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad nařídil odstranění stavby rodinného domu, a to z důvodu odchylky výškového usazení zrealizované stavby oproti její schválené projektové dokumentaci. Od- volací orgán rozhodnutí potvrdil.

Krajský soud rozhodnutí odvolacího stavebního úřadu zrušil s tím, že se tento dostatečně nezabýval specifickými okolnostmi stavby, dopady výškové odchylky na místní poměry a neuvedl, proč je odstranění stavby v tomto případě nezbytné.

Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudek krajského soudu potvrdil. Uvedl, že ne každý rozpor mezi provedením a povolením stavby bude natolik důležitý (významný), aby kvůli němu bylo nutné nařídit odstranění stavby. Jde o posouzení, zda zjištěný a v řízení o odstranění stavby prokázaný rozpor zasahuje do relevantních zájmů (zda rozpor „něčemu vadí“) natolik, že k ochraně těchto zájmů je nezbytné stavbu odstranit. V zásadě jde o posuzování podobné tomu, k němuž dochází v rámci kolaudačního řízení, respektive při posuzování podmínek pro možnost užívání dokončené stavby či podmínek pro vydání kolaudačního souhlasu.

NSS nevylučuje, že i podlaha postavená o 40 cm při celkově nezvýšené stavbě níže může takový rozpor představovat. Takové rozhodnutí však vyžaduje co nejpřesvědčivější a nejkonkretizovanější odůvodnění toho, proč právě tento rozpor by měl vést k jejímu odstranění.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 4. 2024, č. j. 10 As 32/2023-48**

#### **OVĚŘENÍ ÚČINKŮ BUDOUCÍHO UŽÍVÁNÍ STAVBY FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY**

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

*§ 94 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Ministerstvo pro místní rozvoj v přezkumném řízení zrušilo rozhodnutí o umístění a povolení stavby fotovoltaické elektrárny (FVE). Vyčetlo správním orgánům řadu pochybení, kterých se dopustily při rozhodování o žádosti stavebníka. Mezi nimi též to, že stavební úřad dostatečně neověřil účinky budoucího užívání stavby ve smyslu § 111 odst. 2 stavebního zákona. Zdůvodnilo, že ČEZ Distribuce vydala v roce 2009 kladné stanovisko o možnosti připojení FVE k distribuční soustavě, toto stanovisko však označila za předběžné s tím, že konečné stanovisko bude vydáno po předložení studie o připoutelnosti. V březnu 2010 vydala ČEZ Distribuce další stanovisko, v němž stavebníkovi sdělila, že stavbu FVE nelze připojit do distribuční sítě. Stavební úřad přesto v dubnu 2010 vydal kladné rozhodnutí o povolení stavby.

Správní soudy zprvu rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj přisvědčily. Uvedly, že přezkumné řízení nemohlo být zastaveno pro dobrou víru, neboť stavebník už v době řízení u stavebního úřadu věděl o existenci zamítavého stanoviska o připojení stavby FVE k distribuční soustavě, přičemž toto

připojení je pro stavbu tohoto typu klíčové. Stavba FVE proto podle nich v době rozhodování stavebního úřadu nesplňovala požadavky § 111 odst. 2 stavebního zákona.

Ústavní soud však s takovým přístupem nesouhlasil a ve svém nálezu vyzdvihl, že orgány nezjišťovaly, zda stavebník věděl, že uzavření smlouvy o připojení k distribuční soustavě (resp. garance budoucího připojení stavby FVE k této soustavě) je kritériem významným pro postup stavebního úřadu podle § 111 odst. 2 stavebního zákona. Za takového stavu nebylo možné dospět k závěru, že stavebník není v dobré víře.

Nejvyšší správní soud (NSS) pak v novém rozsudku (zohledňujícím závazný právní názor Ústavního soudu) uvedl, že neshledal důvod k tomu, aby stavební úřad zkoumal podle sporného § 111 odst. 2 stavebního zákona též to, zda stavba splňuje již v době rozhodování stavebního úřadu o povolení stavby veškeré podmínky svého provozu, aby mohla v budoucnu plnit svůj plánovaný účel. Podle NSS lze usuzovat, že povinnost uložená v § 111 odst. 2 stavebního zákona odpovídá obdobné povinnosti upravené v předchozím stavebním zákoně v § 62 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., jenž za pomoci odkazu na odst. 1 písm. b) shodného ustanovení požadoval, aby stavební úřad zkoumal (tehdy pouze v případě staveb užívaných jako provozovny) účinky budoucího provozu, a to zejména, *zda dokumentace splňuje požadavky týkající se veřejných zájmů, především ochrany životního prostředí, ochrany zdraví a života, a odpovídá obecným technickým požadavkům na výstavbu a zvláštnímu předpisu*. Tedy ani z úpravy tehdejšího stavebního zákona nevyplývá nic, co by naznačovalo povinnost stavebního úřadu zabývat se při posuzování budoucích účinků stavby (podle dřívějšího znění „účinky budoucího provozu“ stavby) tím, zda má stavebník zajištěné veškeré podklady umožňující plnit stavbě svůj účel. Naopak lze z těchto ustanovení dovodit, že cílí na to, aby stavební úřad ve stavebním řízení posoudil především technické otázky typu ochrana před hlukem, výpary, osvětlením a jinými negativními emisemi, případně imisemi spojenými s užíváním stavby poté, co bude po stavbě a kolaudaci užívána.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 5. 2024, č. j. 1 As 61/2024-30**

#### **OPAKOVANÉ VYUŽITÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA**

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

Platnost závazných stanovisek není (až na některé výslovně stanovené výjimky) časově nijak omezena, a to ani v důsledku jejich užití v jiných či předcházejících řízeních. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu nemají závazná stanoviska objektivně vymezený předmět řízení a omezena jsou jen změnou poměrů (skutkového stavu), případně následným vydáním nového závazného stanoviska.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 2. 5. 2024, č. j. 6 As 351/2023-38**

**ODSTRANĚNÍ BETONOVÉHO OPLOCENÍ**

*čl. II bod 10 zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony*

Stavební úřad v roce 2020 nařídil vlastníkům (žalobcům) odstranit stavbu betonového oplocení u rodinného domu. Řízení přitom zahájil již v roce 2013. Spor v nynější věci spočívá v tom, zda stavbu betonového oplocení musí žalobci odstranit v důsledku absence veřejnoprávního povolení.

Dle § 103 odst. 1 písm. e) bod 14 stavebního zákona ve znění účinném do 31. prosince 2017 stavba oplocení nevyžadovala stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Vyžadovala však územní souhlas nebo územní rozhodnutí, neboť oplocení nebylo uvedeno v § 79 odst. 2 stavebního zákona ve znění účinném do 31. prosince 2017, který obsahoval taxativní výčet staveb, jež tato povolení nepotřebovala. Do výčtu v § 79 odst. 2 stavebního zákona zákonodárce oplocení zahrnul až s účinností od 1. ledna 2018 pod písm. f), konkrétně územní souhlas nebo územní rozhodnutí nevyžadovalo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše.

Změnu stavebního zákona s účinností od 1. ledna 2018 provedl zákon č. 225/2017 Sb. Dle čl. II bod 10 přechodných ustanovení tohoto zákona správní řízení, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních předpisů.

Řízení o odstranění stavby zahájené podle stavebního zákona ve znění před uvedenou novelou musí stavební úřad dokončit podle dosavadních předpisů, a to nejen z procesního hlediska, ale musí podle ní posoudit i hmotněprávní otázky (včetně otázky, zda stavebník disponuje potřebnými povoleními a jde tudíž z hlediska veřejného práva o stavbu legální). K později účinné právní úpravě, přestože pro žalobce příznivější, stavební úřad nemohl přihlížet.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 16. 5. 2024, č. j. 9 As 110/2022-101**

**DÁLNIČE D49 – HLUKOVÁ STUDIE**

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

*§ 9d odst. 2 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*

Modelové studie (akustické a hlukové) slouží bez pochyb ke kvalifikovanému odhadu budoucích hladin hluku u stavebních záměrů, a to zpravidla v okamžiku před zahájením výstavby. Jelikož jde o jediný způsob, jak předpovědět možná rizika budovaných záměrů, není dle kasačního soudu namístě snižovat význam a závěr těchto studií. Jestliže se vypočtené hodnoty modelových studií blíží limitním hodnotám, či je dokonce překračují, je neakceptovatelný argument, že skutečně naměřené hodnoty budou pravděpodobně nižší. Současně se odchylka daná nejistotou měření v případě nově povolovaných záměrů promítne do hlukových limitů tím způsobem, že daný záměr nesmí v chráněných venkovních prostorech staveb překročit hygienický limit snížený právě o nejistotu měření.

V dané věci neposkytují vypočtené hodnoty při předpokládané intenzitě dopravy rezervu pro její případné navýšení, a proto je dle názoru Nejvyššího správního soudu nezbytné usilovat o co nejúčinnější ochranu před hlukem již nyní, tedy za situace, kdy se odhadované hodnoty dle studií blíží limitním hodnotám, nebo je dokonce překračují. Naopak není správný názor KHS a Ministerstva zdravotnictví, že ke skutečnému ověření splnění hygienických limitů poslouží až zkušební provoz a případné nedostatky spočívající v nesplnění limitů hluku bude nucen stavebník odstranit až v jeho průběhu.

Podle § 9d odst. 2 věty druhé a třetí zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, soud i bez návrhu přízná žalobě odkladný účinek nebo nařídí předběžné opatření, jestliže realizací záměru hrozí nebezpečí vzniku závažných škod na životním prostředí. V opačném případě soud usnesení nevydává.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 21. 5. 2024, č. j. 8 As 55/2024-162**

**DÁLNIČE D49 – ZÁVAZNÁ STANOVISKA**

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

Základním principem závazných stanovisek je vázanost správního orgánu jejich obsahem. Správní orgán nemůže v případě existence tohoto podmiňujícího aktu využít



vlastní diskreci a rozhodnout, že určité podmínky, které se vážou k předmětu jím vedeného řízení, ze závazného stanoviska do svého rozhodnutí nepromítne. Dotčené orgány se v závazných stanoviscích vyjadřují ke specializovaným otázkám, které si z důvodu nedostatku odbornosti nemůže rozhodující správní orgán posoudit sám. Pokud však určitá podmínka na posuzovaný závěr nemůže za žádných okolností dopadnout (např. proto, že byla do stanoviska zahrnuta zjevným omylem), a tudíž nemůže být nepřevzetím podmínky jakkoli zasaženo do zákonem chráněného zájmu zastupovaného dotčeným orgánem, pak lze uvažovat o tom, že by bylo příliš formalistické shledat nezahrnutí této podmínky za rozporné s principem vázanosti správního orgánu jejím obsahem.

Případnou odchylku od principu vázanosti závazným stanoviskem je vždy s ohledem na § 149 odst. 1 správního řádu nezbytné řádně zdůvodnit, tj. dostatečně vysvětlit, proč se stanovená podmínka evidentně míjí s posuzovanou změnou územního rozhodnutí.

S ohledem na to, že nadřízený dotčený orgán je primárně povolán k věcnému vypořádání odvolacích námitek směřujících proti závaznému stanovisku, odvolacímu správnímu orgánu v zásadě postačí pro účely procesního vypořádání takových odvolacích námitek v rozhodnutí o odvolání odkázat na závěry potvrzujícího (případně měnícího) závazného stanoviska. Je tedy třeba, aby revizní závazné stanovisko podle § 149 správního řádu obsahovalo vylíčení odvolacích námitek vztahujících se k revidovanému závaznému stanovisku, dále též hodnocení důvodnosti těchto námitek a konečně i předestření úvah, které nadřízený dotčený orgán k takovému hodnocení důvodnosti vedly. Neobsahuje-li revizní stanovisko takové náležitosti, lze konstatovat, že je nezákonné.

Totožné závazné stanovisko sice obecně lze použít pro účely vícero řízení (typicky pro územní a následně stavební řízení), avšak logicky jen za situace, kdy dané stanovisko dokáže v případě svého sekundárního využití pokrýt všechny záměrem dotčené předpisy a rovněž celý předmět pozdějšího řízení.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 5. 2024, č. j. 10 As 182/2022-211**

#### **VERIFIKAČNÍ STANOVISKO EIA**

*§ 9a odst. 6 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*

Smyslem verifikačního stanoviska EIA je ověřit, zda záměr, k němuž bylo dříve vydáno stanovisko EIA, je shodný se záměrem, který je předmětem navazujícího řízení, a zda u něj nedošlo ke změnám, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí. Verifikaci lze rozdělit do dvou kroků, kterými jsou faktické ověření změn záměru na zá-

kladě zákonem stanovených podkladů (coherence check) a vydání závazného stanoviska k ověření změn záměru, tzv. verifikačního stanoviska (coherence stamp). Verifikace se provádí u každého záměru bez ohledu na dobu vydání stanoviska, soustředí se na případné změny záměru a verifikační stanovisko se vydává samostatně pro každé navazující řízení.

Na základě předložené dokumentace a oznámení o zahájení řízení ověřuje příslušný úřad každý záměr a soustřeďuje se na to, zda nedošlo k takové podstatné změně záměru (zejména jeho rozsahu, kapacity, technologie atd.), která by mohla mít významný negativní vliv na životní prostředí. Verifikaci provádí příslušný úřad, který k záměru vydal stanovisko EIA. Podkladem pro provedení verifikace je dokumentace pro dané navazující řízení včetně úplného popisu případných změn oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko.

Není přitom podstatné, zda se podle stavebníka, krajského úřadu či stavebního úřadu jednalo o změnu významnou či méně významnou, neboť k posouzení toho, jaký byl význam změny záměru z hlediska vlivu na životní prostředí, je v dané věci povoláno výhradně Ministerstvo životního prostředí. Bez jeho verifikačního stanoviska neměl stavební úřad (ani žalovaný krajský úřad) nezbytný podklad pro rozhodnutí, který by závazně potvrdil, že nedošlo ke změnám majícím významný negativní vliv na životní prostředí a že záměr, který byl předmětem žádosti o dodatečné povolení stavby, se shodoval se záměrem posouzeným stanoviskem EIA. Verifikační stanovisko přitom stavební úřad ani žalovaný krajský úřad nemohli nahradit vlastními úvahami.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 5. 2024, č. j. 7 As 20/2023-32**

#### **ŽALOBA PROTI KOLAUDAČNÍMU SOUHLASU**

*§ 122a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

V žalobě proti kolaudačnímu souhlasu lze namítat pouze takové vlivy záměru na sousední nemovitosti, které nemohly být posouzeny v předchozích fázích jeho povolování. Stěžovatel by tedy mohl namítat, že se v důsledku změn oproti schválené projektové dokumentaci či nedodržení stanovených podmínek změnil i vlivy stavby, které tak nebyly dosud posouzeny.

Ačkoli nelze a priori vyloučit dotčení vlastnického práva sousedního vlastníka kolaudačním rozhodnutím či souhlasem, možnost takového dotčení je obecně málo pravděpodobná, neboť otázky související s umístěním stavby a jejími vlivy byly vyřešeny v předchozích fázích. Také z tohoto důvodu nejsou vlastníci sousedních pozemků ani účastníci kolaudačního řízení dle § 122a odst. 1 stavebního zákona.

## VYBRANÁ ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 16. 4. 2024, č. j. 10 As 51/2023-55**

### ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HUSINEC

*§ 52 odst. 3, § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Námítky podle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl stěžovatel podat jako univerzální dědic ze zákona, a to i před skončením řízení o dědictví (jehož výsledkem je deklaratorní rozhodnutí soudu o potvrzení dědictví konkrétnímu dědici). Jinými slovy, na včasném uplatnění námitek proti návrhu územního plánu je třeba trvat i tehdy, jestliže právní předchůdce dotčeného vlastníka pozemku (a dědice) zemře v průběhu pořizování územního plánu.

Změna funkční plochy pozemku v územním plánu na veřejné prostranství není bez dalšího zásahem srovnatelným s vyvlastněním, a to ani tehdy, je-li k pozemku zároveň zřízeno předkupní právo podle § 101 stavebního zákona. Námítka zásahu do vlastnického práva svou povahou směřuje proti proporcionalitě řešení zvoleného pořizovatelem, resp. vydavatelem územního plánu. Nepodala-li dotčená osoba námítka v procesu územního plánování, odmítne soud takovou námítka věcně posoudit, ledaže nad právní jistotou osob jednajících v dobré víře převáží vážný důvod.

Není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezení v územním plánu. Funkční plochu veřejného prostranství může v územním plánu stanovit bez ohledu na to, zda se jedná o pozemek soukromý či „veřejný“ (tj. vlastněný veřejnoprávním subjektem), což předpokládá § 34 obecního zřízení a také § 101 stavebního zákona. Žádnou podmínku týkající se charakteru vlastníka pozemku nestanoví ani § 3 odst. 6 a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Relevantní právní ustanovení nevyžadují, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Vymezení veřejného prostranství v územním plánu má funkci koncepční a případně regulační vzhledem k budoucí zástavbě.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 26. 4. 2024, č. j. 10 As 223/2023-72**

### ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HUSINEC II

*§ 3, § 5, § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů  
§ 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební zákon ani prováděcí předpisy nevyžadují, aby hlavní využití plochy bylo v textové části územního plánu podrobně zdůvodněno. Naopak, z bodu l odst. 1 písm. f) přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. plyne, že v jistých případech nemusí být hlavní využití funkční plochy vůbec stanoveno. Ne vždy je totiž žádoucí, aby bylo hlavní využití obsáhle specifikováno. Z důvodu přehlednosti územního plánu lze aprobovat postup pořizovatele, který podmínky využití plochy podrobněji specifikuje v rámci vymezení (ne)přípustného využití a dalších obligatorních, popř. fakultativních podmínek dané plochy v textové části územního plánu.

Územní plán může toliko v odůvodněných případech vymezit plochu „jiné rekreace“, která je odlišná od druhů uvedených v § 5 odst. 3 písm. a) až e) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Jinými slovy, z územního plánu musí být zřejmé, proč pořizovatel zvolil „méně standardní“ řešení, než předpokládají právní předpisy (viz § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Není vadou územního plánu, pokud pořizovatel pro přehlednost zařadí toto zdůvodnění systematicky do jiné části (odůvodnění) územního plánu než samotné vymezení funkční plochy (textová a grafická část).

Vymezení veřejného prostranství ve smyslu § 3, resp. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je pouze fakultativní možností a je na uvážení obce, zda a které plochy takto v územním plánu vymezí a umožní tak jejich zvýšenou ochranu. Nejde o obligatorní náležitost územního plánu. Tomu odpovídá i formulace příslušných ustanovení vyhlášky (srov. „obvykle“ a „zpravidla“ v § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezení v územním plánu. Funkční plochu veřejného prostranství může v územním plánu stanovit bez ohledu na to, zda se jedná o pozemek soukromý či „veřejný“ (tj. vlastněný veřejnoprávním subjektem). Relevantní právní ustanovení nevyžadují, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Vymezení veřejného prostranství v územním plánu má funkci koncepční a případně regulační vzhledem k budoucí zástavbě.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne ze dne 26. 4. 2024, č. j. 5 As 65/2023-30**

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

*§ 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,  
ve znění pozdějších předpisů  
§ 101 odst. 5 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřídlení),  
ve znění pozdějších předpisů  
§ 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování  
a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších  
předpisů*

Krajský soud odmítl návrh na zrušení jednacího řádu rady obce pro správní řízení o povolení výjimky z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře. (Vydání tohoto jednacího řádu předcházelo rozsudek krajského soudu, kterým byla zrušena část stavební uzávěry vymezující postup pro udělení výjimky.)

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil. Ztotožnil se s jeho názorem, že jednací řád rady obce není materiálně vzato opatřením obecné povahy, a nelze jej proto napadnout, ani zrušit postupem podle § 101a a násl. soudního řádu správního.

Jednací řád rady obce ze své podstaty nepůsobí vně veřejné správy. Jde o „vnitřní akt řízení“, dokument, ve kterém si obec, respektive rada jako její orgán, nastaví pravidla či podmínky svého vlastního postupu či jednání. Rada obce tak de facto zavazuje sama sebe. Na závěru o posouzení tohoto aktu jako vnitřního předpisu nic nemění ani to, že takový akt ovlivňuje rovněž činnost dotčeného orgánu navenek (povolením či nepovolením výjimek), tj. působí vůči adresátům veřejné správy. Jednací řád sám o sobě však žádná pravidla pro udělování výjimek nestanoví a ani stanovit nemůže; přímo nezasahuje (ani není způsobilý zasáhnout) do veřejných subjektivních práv adresátů veřejné správy – nikterak přímo nereguluje jejich práva a povinnosti. Jde o dokument interní povahy, který může být „podkladem“ pro vydávaná rozhodnutí o výjimkách z opatření o stavební uzávěře. Teprve tato rozhodnutí jsou bez dalšího způsobilá zasáhnout do veřejných subjektivních práv svých adresátů. Proti nim je možná soudní obrana.

Stavební zákon neukládá radě obce povinnost v opatření obecné povahy, tedy v opatření o stavební uzávěře upravit pravidla pro udělování výjimek. Nelze tudíž dovozovat, že tato pravidla mají být upravena v jednacím řádu a tento je fakticky součástí opatření.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 23. 5. 2024, č. j. 10 As 277/2023-77**

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU  
MĚSTA KOSTELECE NAD LABEM**

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

Oprávněným navrhovatelem v řízení o návrhu na zrušení územního plánu může být zásadně jen ten, kdo má přímý a nezprostředkovaný vztah k regulovanému území – tedy vlastník pozemku nebo jiné nemovité věci. Naopak jím nemůže být ten, kdo má k věci jen relativní právo – nájemce, podnájemce, vypůjčitel apod.

*Soudní rozhodnutí vybrala:  
Mgr. Naděžda Studenovská*

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 5. 6. 2024, č. j. 7 As 5/2024-38**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,  
ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU VE ZKRÁCENÉM  
POSTUPU, ZÁVAŽNOST POCHYBENÍ**

*§ 43 a násl., § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním  
plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění  
pozdějších předpisů  
§ 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní,  
ve znění pozdějších předpisů  
§ 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění  
pozdějších předpisů*

Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 5. 6. 2024, č. j. 7 As 5/2024-38 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 19. 12. 2023, č. j. 65 A 4/2023-327, o přezkoumání návrhu na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 4A Územního plánu Z., schválené usnesením Zastupitelstva města Z. č. 71/27Z/2022 ze dne 8. 9. 2022.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu zejména vyplývá:

Shora označeným rozsudkem Krajský soud v Brně (dále též „krajský soud“) zastavil řízení v části, v níž se navrhovatelka domáhala zrušení opatření obecné povahy – změny č. 4A územního plánu Z. schválené usnesením Zastupitelstva města Z. 71/27Z/2022 ze dne 8. 9. 2022 (dále též „změna územního plánu“) v grafické části v rozsahu rozšíření plochy veřejného prostranství P\* č. 434 na pozemky parc. č. XA a parc. č. XB, vše v katastrálním území K., a ve zbyvajících částech, v níž se navrhovatelka domáhala zrušení změny územního plánu schválené usnesením Zastupitelstva města Z. ze dne 8. 9. 2022, č. 71/27Z/2022, pak návrh na zrušení změny územního plánu zamítl.

Proti rozsudku krajského soudu podala navrhovatelka (dále též „stěžovatelka“) v zákonné lhůtě kasační stížnost z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále též „s. ř. s.“).

Kasační stížnost není důvodná.

Nejvyšší správní soud předeslal, že správní soudy jsou při přezkumu územních plánů povinny postupovat zdrženlivě. V rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73 soud uvedl, že v rámci územního plánování: „vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsáných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou“ (obdobně srov. rozsudky 7 As 5/2024 Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 AOs 3/2012-59, ze dne 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019-38 atp.).

V prvním okruhu námitek stěžovatelka dovozovala rozpor napadené změny územního plánu s § 55a odst. 1 a 2 stavebního zákona. Uvedené ustanovení deklaruje možnost provést změnu územního plánu tzv. zkráceným postupem, a to za splnění zákonem stanovených podmínek pro tento postup. Důvodová zpráva k zákonu č. 225/2017 (tisk č. 927/0, Poslanecká sněmovna Parlamentu, 9. volební období, digitální repozitář, [www.psp.cz](http://www.psp.cz)) k tomu uvedla, že „[z]astupitelstvo obce musí ve svém rozhodnutí o pořízení výslovně uvést, že změna bude pořizována zkráceným způsobem (§ 55b odst. 1). (...) Zkrácený postup změny územního plánu spočívá ve vypuštění zpracování zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nebo návrhu zadání, jejich projednání a schvalování (zastupitelstvo obce rovnou rozhodne o obsahu) a po rozhodnutí zastupitelstva a zpracování návrhu změny je upuštěno od samostatné etapy projednání s dotčenými orgány, jejichž stanoviska postačí až v navazující fázi pořizování. Počínaje veřejným projednáním je postupováno jako dosud (...)“ V této projednávané věci není sporné, že předmětná změna územního plánu byla provedena zkráceným postupem. O tomto postupu rozhodlo zastupitelstvo u jednotlivých zařazených dílčích změn v usneseních ze dne 18. 6. 2020, 25. 3. 2021 a 24. 6. 2021. Pouze v usnesení, které se týkalo mj. též žada-

telky, není tento způsob pořízení změny výslovně uveden. Zákonodárce přitom rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny zkráceným postupem spojuje výlučně s počátkem procesu pořízení změny. Zastupitelstvo je totiž povinno zveřejnit, že změna územního plánu bude pořizována zkráceným postupem, především z důvodu zveřejnění vůle zastupitelstva vynechat při pořízení změny některé fáze, které by se jinak uplatnily, a zároveň odstartovat proces změny. Opačný výklad by totiž znamenal, že zastupitelstvo je oprávněno kdykoliv v procesu pořizování změny územního plánu rozhodnout o projednání změny zkráceným postupem. Takto však právní úprava koncipována není. Jak totiž správně podotknul již krajský soud, pokud by byla připuštěna možnost rozhodnout o zkráceném postupu kdykoliv v průběhu pořizování změny, tak by povinnost obsažená v § 55a odst. 1 stavebního zákona zcela ztratila smysl. Jestliže tedy zastupitelstvo v této projednávané věci neuvedlo, že změna bude pořízena zkráceným postupem, ale přesto ji tímto postupem pořídilo, jedná se o vadu řízení. Tuto vadu přitom nelze zhojit dodatečně tak, že po veřejném projednání dojde ke změně usnesení zastupitelstva tak, jak to učinil v této projednávané věci odpůrce. Nejvyšší správní soud tedy ve shodě s krajským soudem musel stěžovatelce přisvědčit v tom ohledu, že se odpůrce při rozhodování o pořízení změny územního plánu dopustil vady řízení spočívající v tom, že o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem rozhodoval až po veřejném projednání návrhu změny územního plánu. S ohledem na níže uvedené důvody však Nejvyšší správní soud nebyl názoru, že by se jednalo o vadu, pro kterou by napadený územní plán nemohl obstát.

Nejvyšší správní soud v této souvislosti akcentoval, že k přípustnosti návrhu na zrušení opatření obecné povahy nestačí, pokud navrhovatel namítá jen porušení procedurálních pravidel, které sice mohlo objektivně vést k nezákonnosti opatření obecné povahy, avšak tato nezákonnost se nemohla dotknout právní sféry navrhovatele (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2006, č. j. 2 Ao 2/2006-62). Důvodem ke zrušení opatření obecné povahy je totiž pouze pochybení závažného rázu, které reálně mohlo vést k zásahu do hmotných veřejných subjektivních práv navrhovatele (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, pokračování 7 As 5/2024-40 dále např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010-161). Ke zrušení územního plánu či jeho změny by soud měl přistoupit pouze za situace, kdy došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost pořízení a vydání územního plánu či jeho změny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 11. 2022, č. j. 5 As 146/2021-49). K tomu ovšem v nyní projednávaném případě nedošlo.

Obdobně je pak nutno nahlížet i na stěžovatelkou namítané porušení § 55a odst. 2 stavebního zákona. Uvedené ustanovení vyjmenovává nutné podklady, které musí být k návrhu přiloženy, přičemž platí, že bez zohlednění uvedených stanovisek jako nutných podkladových aktů pro zkrácený postup nelze o pořízení změny územního plánu

ve zkráceném postupu vůbec rozhodnout (srov. PRŮCHA, P., GREGOROVÁ, J. § 55 In: *Stavební zákon. Praktický komentář*. Praha: 2017. Dostupné v ASPI). Z uvedeného tedy vyplývá, že podmínkou pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem je existence obou stanovisek, která musí být přiložena již k návrhu změny územního plánu. V této projednávané věci žadatelka předložila koordinované stanovisko k první žádosti o změnu územního plánu ze dne 11. 2. 2020, která se sice týkala stejné lokality, avšak byla většího rozsahu (změna plochy S\* o rozloze 6 895 m<sup>2</sup> na plochu pro bydlení pro 4 rodinné domy). Dle tohoto koordinovaného stanoviska záměr nespadal mezi záležitosti podléhající posouzení vlivů na životní prostředí, ani nepředstavoval riziko pro životní prostředí a veřejné zdraví. Následně dne 9. 9. 2020 a 2. 10. 2020 podala žadatelka žádost znovu, avšak jen pro jeden rodinný dům, přičemž odpůrce nové stanovisko nepožadoval. Až v průběhu pořízení změny územního plánu bylo dne 29. 6. 2022 vyžádáno stanovisko nové (č. j. KUZL 54159/2022), které se již týkalo přímo redukovaného záměru žadatelky. Lze tak souhlasit se stěžovatelkou v tom, že se odpůrce dopustil procesního pochybení, když k novému návrhu žadatelky nevyžádal nové koordinované stanovisko. Stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona se totiž vždy musí vztahovat ke konkrétnímu návrhu. Za situace, kdy byl prvotní návrh zamítnut a následně podán nový s významnými parametrickými změnami, je nutno vyžádat stanoviska nová. Pořizovatel ani zastupitelstvo obce totiž nejsou oprávněni k tomu, aby posoudili, zda původní stanovisko postačuje i ve vztahu k novému záměru, neboť na to nemají potřebnou odbornost. Neobstojí proto argumentace, že šlo o redukovaný záměr, a tudíž si pořizovatel riziko pro životní prostředí mohl posoudit sám na základě původního stanoviska. Podle názoru Nejvyššího správního soudu však ani uvedené pochybení nevede k nutnosti zrušení změny územního plánu. Ani na podkladě dalších stížných námitek neshledal Nejvyšší správní soud existenci vad v postupu odpůrce při pořízení změny územního plánu, které by měly být tak závažného charakteru, že by měly vliv na zákonnost napadeného správního aktu (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 Aos 3/2012-59, ze dne 23. 7. 2008, č. j. 3 As 51/2007-84, ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98 atp.). Odůvodnění napadeného územního plánu obsahuje nejenom řádné vypořádání se s námitkami stěžovatelky, nýbrž i srozumitelnou úvahu, proč odpůrce navrhané změně územního plánu vyhověl. Napadenou změnu územního plánu nelze považovat ani za nesrozumitelnou, neurčitou či nepřezkoumatelnou.

V dalším okruhu námitek stěžovatelka namítala rozpor změny územního plánu s § 44 stavebního zákona, resp. neurčitost a nesrozumitelnost vymezení rozšířené plochy P\* č. 434 v k. ú. K. Nejvyšší správní soud konstatoval, že návrh na pořízení změny územního plánu ze strany občanů obce či vlastníků pozemků má materiálně povahu podnětů (srov. PRŮCHA, P., GREGOROVÁ, J. § 44 In: *Stavební zákon. Praktický komentář*. Praha: 2017. Dostupné v ASPI). O pořízení územního plánu či jeho změny rozhoduje zastupitelstvo obce, přičemž na definitivní podobě se vý-

znamně podílí rovněž pořizovatel. Zastupitelstvo obce ani pořizovatel přitom nejsou podaným návrhem striktně vázáni. V této projednávané věci podala žadatelka jako osoba k tomu oprávněná dle § 44 stavebního zákona návrh na změnu územního plánu spočívající ve změně konkrétní části plochy S\* na plochu BI za účelem vybudování jednoho rodinného domu. Jelikož zastupitelstvo obce žádosti o tuto změnu vyhovělo, pořizovatel byl povinen vypracovat příslušný návrh, který respektuje mj. vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle § 20 odst. 3 této vyhlášky se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Nejvyšší správní soud nepřivěděl stěžovatelce ani v námitce, že nedošlo k vypořádání námitek, které podala proti návrhu územního plánu. Z obsahu spisu totiž vyplývá, že zastupitelstvo odpůrce usnesením ze dne 8. 9. 2022, č. 71/27Z/2022, mimo jiné rozhodlo „o námitkách tak, jak je uvedeno v příloze č. 1 Opatření obecné povahy Změna č. 4A na str. 21 a dalších“. Je pravdou, že v odkazovaném textu je sice uvedená část nadeřaděna jako „rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění“, ale u jednotlivých námitek je uvedeno „návrh rozhodnutí o námitce“ a nikoliv „rozhodnutí o námitce“. Tato formulace však pravděpodobně vychází z § 53 odst. 1 stavebního zákona, přičemž není sporné, že obsahově o námitkách rozhodnuto bylo. Lze současně souhlasit s tím, že by sice bylo srozumitelnější, pokud by slovo „návrh“ bylo z rozhodnutí o námitkách vypuštěno, nelze však současně s ohledem na obsah správního spisu (resp. věcné vypořádání námitek) pochybovat o tom, že zastupitelstvo odpůrce o námitkách rozhodlo.

V dalším okruhu námitek stěžovatelka poukazovala na dopady územního plánu do svých práv a zájmů veřejnosti a dovozovala nepřiměřenost zvoleného řešení. Předmětné změny zvýhodňují žadatelku o změnu územního plánu a zasahují do vlastnického práva stěžovatelky, a to za situace, kdy v území nejsou vhodné podmínky pro tyto změny. Nejvyšší správní soud konstatoval, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých, často odlišných nebo dokonce protichůdných zájmů soukromých a veřejných. Prakticky vždy přitom dochází přijetím územního plánu k určitému dotčení na vlastnických právech a je tedy zcela běžné, že územní plány zasahují do vlastnických práv. Samotná existence takového zásahu však nemůže být důvodem pro zrušení napadené části územního plánu za situace, kdy „veškerá omezení vlastnických práv a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)“ (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). V rámci přezkumu zásahu do práv účastníka řízení je úkolem soudu zjistit, zda si pořizovatel územního plánu „nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu

naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 1 As 177/2019 23). Stanovení funkčního využití území při splnění všech zásad a cílů územního plánování je totiž součástí pravomocí spadajících do samostatné působnosti obce, do které správní soudy mohou zasahovat pouze omezeně (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, a ze dne 20. 6. 2019, č. j. 5 As 290/2018-37, či nález Ústavního soudu ze dne 14. 1. 2020, sp. zn. III. ÚS 2833/19). Těmto závěrům přisvědčil i Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013 sp. zn. III. ÚS 1669/11, v němž mj. uvedl, že „územní plán je společenskou dohodou o využití území lidmi, kteří v něm žijí. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Není proto právem stěžovatelky určovat, jak by měly být využity pozemky v sousedství jejího domu, neboť toto právo náleží výhradně obci, která projevuje vůli prostřednictvím zastupitelstva. Podle názoru Nejvyššího správního soudu nelze postup odpůrce z hlediska dotčených pozemků stěžovatelky považovat za odporující uvedeným imperativům.

Nic nezákonného neshledal Nejvyšší správní soud ani na posouzení vhodnosti, resp. potřebnosti navrhované změny územního plánu. Odpůrce se touto otázkou detailně zabýval v odůvodnění změny územního plánu. Důkladně odůvodnil i vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Krajský soud pak v napadeném rozhodnutí závěry odpůrce přezkoumal a dospěl k závěru, že předmětná změna není v rozporu s kritériem vhodnosti a potřebnosti. Důkladně byl zvažován i dopad do veřejných zájmů, vč. zájmu na ochranu přírody, krajiny atp.

Souhrnně vzato se Nejvyšší správní soud v této projednávané věci plně ztotožnil s hodnocením a závěry krajského soudu v napadeném rozsudku, které považuje za správné a náležitě vyargumentované. To, že s nimi stěžovatelka nesushlasí a má jiný názor, přirozeně samo o sobě neznamená, že je napadený rozsudek nezákonný. S ohledem na poměrnou podrobnost a obsažnost odůvodnění napadeného rozsudku krajského soudu Nejvyšší správní soud reagoval na stížní námitky koncentrovaněji, aby neopakoval již několikrát řečené. S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl (§ 110 odst. 1 věta druhá s. ř. s.). Ve věci rozhodl dle § 109 odst. 2 s. ř. s. bez jednání.

## **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 5. 2024, č. j. 3 As 311/2022-44**

### **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, NEPŘEZKOUATELNOST DŮVODŮ, ZDRŽENLIVOST PŘI SOUDNÍM PŘEZKUMU**

*§ 43 a nás. 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 17. 5. 2024, č. j. 3 As 311/2022-44 zamítl kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. 11. 2022, č. j. 55 A 62/2022-59, o přezkoumání návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu N. V., vydaného usnesením Zastupitelstva obce N. V. č. 3/7/2021 ze dne 26. 7. 2021.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu zejména vyplývá: Navrhovatel se u Krajského soudu v Praze domáhal zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu N. V. (dále jen „ÚP“), vydaného dne 26. 7. 2021 usnesením Zastupitelstva obce N. V. č. 3/7/2021, zahrnující pozemky parc. č. XA, XB, XC a XD (dále také jako „předmětné pozemky“) v katastrálním území N. u N. (veškeré dále uvedené nemovitosti se nachází v tomto k. ú. – pozn. NSS), a to z důvodu, že byly zařazeny do plochy N – smíšené nezastavěné území. Krajský soud rozsudkem ze dne 22. 11. 2022, č. j. 55 A 62/2022-59, návrh zamítl a uložil navrhovateli zaplatit odpůrkyni náhradu nákladů řízení; následně krajský soud opravným usnesením ze dne 28. 11. 2022, č. j. 55 A 62/2022-65, stanovil pariční lhůtu pro splnění povinnosti navrhovatele k zaplacení nákladů řízení.

Vzhledem k tomu, že odpůrkyně ve svém vyjádření k žalobě zpochybnila aktivní procesní legitimaci navrhovatele (upozorňovala, že přijetím ÚP nedošlo ke změně stávajícího způsobu využití předmětných pozemků, neboť ty byly i v předchozím ÚP byly zařazeny do nezastavitelné plochy), zabýval se krajský soud nejprve touto otázkou. Konstatoval, že i v případech, kdy se funkční využití pozemku nemění, musí být zřejmé, zda nebyl postup pořizovatele územního plánu svévolí a zda zachování faktického stavu směřuje ke konkrétnímu cíli, kterého nelze dosáhnout jiným (šetrnějším) způsobem. Krajský soud dále nepřisvědčil názoru odpůrkyně, že navrhovatel uplatnil pouze námitky vztahující se k procesu přijímání ÚP, neboť namítal nepřezkoumatelnost odůvodnění rozhodnutí námitkách. Dospěl proto k závěru, že navrhovatel disponoval aktivní procesní legitimací a přistoupil tak k věcnému posouzení samotného návrhu. Z obsahu návrhu krajský soud seznal, že námitky směřují vůči 3. kroku algoritmu pro přezkoumání opatření obecné povahy vymezeného v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 98. Ze správního spisu

krajský soud shledal, že navrhovatel podal dne 22. 1. 2020 námítky k návrhu ÚP, které obsahovaly šest bodů; z jejich obsahu ovšem krajský soud dovodil čtyři argumentační okruhy: (1) z napadeného ÚP nevyplývají důvody, proč nejsou pozemky zahrnuty do zastavitelných ploch, ačkoliv (2) tomu nebrání ani ochrana zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), ani (3) ochrana pozemků plnících funkci lesa; naopak (4) pozemky výborně navazují na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. K námitkám navrhovatel připojil dokument „Námítky a připomínky k návrhu Územního plánu obce N. V.“, vypracovaný RNDr. O. V., který v části I.1 obsahoval vesměs totožnou, mírně rozšířenou argumentaci. Krajský soud neshledal, že by se odůvodnění rozhodnutí o námitkách sestávalo pouze z obecných frází; upozornil, že určitá míra obecnosti při vypořádání námitek k územnímu plánu je i podle judikatury Ústavního soudu z povahy věci nezbytná. Současně je nutné zohlednit, že důvody, proč nebylo námitkám navrhovatele vyhověno, je nutné hledat i v obecné části ÚP, kde jsou formulována obecná východiska, jak napadený ÚP interpretovat. Krajský soud proto nesouhlasil s náhledem navrhovatele, že se odpůrkyně ve vyjádření k návrhu snažila napravit nedostatky ÚP; odpůrkyně pouze ukázala, jak ÚP jako celek čist, což učinila zejména citacemi relevantních částí z odůvodnění ÚP. K míře, v jaké mohou správní soudy při přezkumu územních plánů zasahovat do územního plánování, krajský soud s odkazem na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, konstatoval, že územní plán vždy představuje určitý zásah do vlastnického práva, neboť stanoví meze jeho výkonu. Dále s poukazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, uvedl, že není úkolem soudu stanovovat způsob využití určitého území, či dotvářet územní plánování, nýbrž pouze korigovat případné excesy. Návrh tak dle krajského soudu vychází z nesprávné premisy, že má navrhovatel nárok na zahrnutí svých pozemků do zastavitelné plochy určené pro bydlení, a to pouze z důvodu jejich vhodného umístění ke stávající zástavbě a blízkosti dopravní a technické infrastruktury, nebrání-li tomu současně žádný „tvrdý“ zákaz, vyplývající z právních předpisů.

Proti rozsudku krajského soudu podal navrhovatel (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost, s odkazem na důvody plynoucí z § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

Kasační stížnost není důvodná.

Nejvyšší správní soud považoval za vhodné úvodem upozornit, že jakkoli stěžovatel důvody kasační stížnosti formálně podřadil pod § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s., z kasační stížnosti plynou pouze námítky spadající pod písm. b) a d) citovaného ustanovení. Ze zásady iura novit curia nicméně plyne, že stěžovatel není povinen podřadit tvrzené důvody kasační stížnosti pod konkrétní ustanovení zákona; soud je posuzuje podle jejich obsahu a je oprávněn sám podřadit kasační námítky pod důvody vymezené v § 103 odst. 1 s. ř. s. (k tomu srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 1. 2004, č. j. 2 Afs 7/2003-50).

Nejprve se Nejvyšší správní soud zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.], protože v případě její důvodnosti by bylo vypořádání dalších kasačních námitek v zásadě vyloučené. Z konstantní judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu vyplývá, že má-li být soudní rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být patrné, jaký skutkový stav vzal soud za rozhodný, jakým způsobem postupoval při posuzování rozhodných skutečností, proč považuje právní závěry účastníků řízení za (ne)správné a z jakých důvodů považuje argumentaci účastníků řízení za (ne)důvodnou (viz například sp. zn. III. ÚS 84/94, nálezy ze dne 26. 6. 1997, Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1996, sp. zn. III. ÚS 94/97 a ze dne 11. 4. 2007, sp. zn. I. ÚS 741/06, a rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003-130, ze dne 29. 7. 2004, č. j. 4 As 5/2003 - 52, ze dne 1. 6. 2005, č. j. 2 Azs 391/2004-62, a ze dne 21. 8. 2008, č. j. 7 As 28/2008-75). Meritorní přezkum rozsudku je tak možný pouze za předpokladu, že se jedná o rozhodnutí srozumitelné, které je opřeno o dostatek relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí. K povaze soudního přezkumu územně plánovací dokumentace se Nejvyšší správní soud vyjádřil například v rozsudku ze dne 20. 4. 2022, č. j. 10 As 226/2019-51, v němž (v intencích předcházející judikatury) konstatoval, že přijetí konkrétního územního plánu je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a projevem práva na samosprávu územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonem se neprotivících rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (viz též rozsudek tohoto soudu ze dne 2. 2. 2021, č. j. 6 Ao 6/2010-103, č. 2552/2012 Sb. NSS). Soudy se tedy při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti a principem proporcionality. Ke zrušení územního plánu soud přistoupí pouze tehdy, byl-li zákon (ať již v procesu přijímání územního plánu, či vlastní zvolenou podobou regulace území) porušen v nezanedbatelné míře, tj. intenzitě zpochybňující zákonnost vydaného opatření obecné povahy. Úlohou soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování, nikoliv územní plány dotvářet či korigovat (viz například rozsudek tohoto soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS). Soudům proto nepřísluší přezkoumávat, zda byl pro určitý pozemek zvolen nejvhodnější způsob jeho funkčního využití či regulace; pouze zkoumá, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v procesu jeho vydání v souladu se zákonem (srov. rozsudek tohoto soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, č. 968/2006 Sb. NSS). Jelikož územní plán určuje využití konkrétního území, může zasáhnout i do vlastnických či jiných věcných práv konkrétních osob, a to i způsobem, který jim nevyhovuje. Jsou-li tyto zásahy ústavně legitimní, odůvodněné zákonem a vedou-li rozumně k zamýšlenému cíli (nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle), pak není dán prostor pro zásah soudní moci do takto přijatého řešení (viz usnesení rozšířeného senátu tohoto soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Stěžovatel shledal napadený rozsudek nepřezkoumatelným, jelikož se

krajský soud při zodpovězení otázky, do jaké míry musí být odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti ÚP konkrétní, nezabýval svým předchozím rozsudkem ze dne 30. 8. 2021, č. j. 51 A 5/2018-124, vydaným v obdobné věci; od závěrů zde vyslovených se odklonil a tento svůj postup nijak nezodůvodnil. Nejvyšší správní soud s touto argumentací nesusouhlasil, neboť není pravdou, že by se ve stěžovatelské věci jednalo o případ, který by se s nyní posuzovanou věcí v podstatných rysech shodoval. Oba případy se rozcházejí zejména ve změně zařazení předmětných pozemků: v odkazované věci se jednalo o situaci, kdy byly pozemky žalobkyň v rámci nového územního plánu zařazeny do jiných ploch, tudíž došlo k podstatné změně způsobu jejich stávajícího využití. Stěžovatel přitom neuvedl žádné konkrétní vysvětlení, proč dospěl k závěru, že se jedná o obdobné případy. Rovněž nelze po soudech v rámci jejich rozhodovací činnosti požadovat, aby srovnávaly veškeré případy, v nichž se zabývaly námitkami nepřezkoumatelnosti územních plánů. Nejvyšší správní soud tudíž uzavřel, že jde o rozsudek přezkoumatelný.

Stěžovatel neuvedl žádné konkrétní skutečnosti, proč je dle jeho názoru odůvodnění ÚP nepřezkoumatelné. Nejvyšší správní soud proto (stejně jako krajský soud) zkoumal, zda námitky, jež stěžovatel uplatnil v procesu přijímání ÚP, byly vypořádány, a zda odůvodnění rozhodnutí o námitkách naplňuje esenciální požadavky § 68 odst. 3 správního řádu. Z odůvodnění ÚP i samotného rozhodnutí o námitkách je zřejmé, že stěžejním důvodem, proč nebyly předmětné pozemky zařazeny do zastavěných ploch, je samotná koncepce území, kdy odpůrkyně neměla zájem na rozsáhlejší rozšiřování zástavby a počtu obyvatel, ale naopak cílila na promyšlené a pozvolné rozšiřování obce a počtu jejích obyvatel, které by šlo ruku v ruce s rozvojem technické (a zejména dopravní) infrastruktury a občanské vybavenosti. Ostatní důvody [proti nimž směřují námitky stěžovatele 3) až 6) výše] měly spíše jen pouze podpůrný charakter pro ponechání pozemku v nezastavěném území. Pokud se konkrétně jedná o vypořádání námitky 1) a 2), krajský soud se argumentací odpůrkyně zabýval v odůvodnění svého rozsudku. Konstatoval, že z textové části ÚP jsou jednoznačně zřetelné důvody, proč odpůrkyně nepřistoupila ke změně zařazení předmětných pozemků. Odpůrkyně zde předstřela, že při rozšiřování zastavěného území je nucena přihlížet jak k technickým možnostem obce, ale také k jisté odpovídající úrovni občanské vybavenosti. Za situace, kdy čelí rozvoji suburbanizačnímu tlaku proto optimalizovala rozsah zastavěných ploch (přezkoumala stávající zastavitelné, doposud nezastavěné lokality); u některých podmínila jejich zastavění nutnou etapizací tak, aby mohla rozložit zátěž s rozšířením zástavby do delšího období, a některé pozemky dokonce ze zastavěných ploch vyňala a zařadila je do ploch nezastavěných. Nelze proto souhlasit s tvrzením, že by se odpůrkyně nezabývala možnostmi dalšího způsobu zařazení předmětných pozemků. Z odůvodnění je dále patrná tendence odpůrkyně primárně zastavovat proluky v území. Stejně důvody, byť velmi zjednodušené a zkrácené, uvedla odpůrkyně také v samotném vypořádání námitky. Nejvyšší správní soud proto souhlasil s názorem krajského soudu, že vypořádání námitky ad 1) a 2) bylo učí-

ně přezkoumatelné, a závěry uvedené v samotném odůvodnění rozhodnutí o námitkách mají oporu v textové části ÚP. Co se týče námitky ad 3), odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách uvedla, že není nezbytné vymezovat pro zastavitelné plochy nové zábory ZPF. Tento závěr je rovněž patrný z vypořádání námitky ad 1) a 2), kde odpůrkyně uvedla, že nemá zájem na expanzivním rozšiřování obce, a zastavitelné plochy, které byly takto vymezeny ve starém územním plánu, podrobila přezkumu a optimalizovala je. Z textové části ÚP je zřejmé, že odpůrkyně nerozšiřovala zastavitelné plochy, naopak je optimalizovala. Závěr stěžovatele, dle kterého by měly být primárně vymezovány zastavitelné plochy na půdách zařazených do V. třídy ochrany by byl akceptovatelný za předpokladu, kdy by odpůrkyně vymezila zastavitelné plochy právě na pozemcích, jejichž poloha a charakter jsou srovnatelné s pozemky stěžovatele, avšak disponují vyšším stupněm ochrany. Nic takového stěžovatel ovšem nenamítal a ani z ÚP žádné takové skutečnosti nejsou patrné. Námitkám ad 4) a 5), týkajícím se lokace předmětných pozemků v blízkosti lesa, odpůrkyně také nevyhověla s tím, že (i) pozemky se nachází 50 m od lesa a (ii) zařazení pozemků do zastavitelné plochy by bylo v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny dle kapitoly e/3, zejména vzhledem k ochraně a rozvoji přírodního charakteru terénního útvaru hradiště S. Není tedy pravdou, že by vypořádání těchto námitky zcela absentovalo. Hradiště S. je přitom v textové části rovněž uvedeno jako jedna z chráněných hodnot územního plánu. Umístění předmětných pozemků ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa nebylo stěžejním důvodem pro nevyhovění dané námitce; z odůvodnění je patrné, že se jedná pouze o jeden z důvodů. I v tomto případě proto závěry přijaté krajským soudem obstojí. Konečně, pokud jde o námitky týkající se návaznosti předmětných pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu i v tomto případě Nejvyšší správní soud zcela souhlasil s krajským soudem, který uvedl, že možnost tohoto napojení nebyla kritériem, které by odpůrkyně akcentovala při zařazování pozemků do zastavitelné plochy. Souhlasit lze i s názorem, že odpůrkyně nemá povinnost se ke každé námitce vyjadřovat individuálně; postačí, pokud je z odůvodnění patrné, proč dospěla ke svému závěru. Nejvyšší správní soud proto aproboval závěr krajského soudu o přezkoumatelnosti napadeného ÚP, respektive rozhodnutí o vypořádání námitky stěžovatele. Pokud se jedná o tvrzení, že vypořádání námitky nemá oporu ve spisovém materiálu, stěžovatel k této kasační námitce neuvedl nic bližšího. Nadto se jedná o námitku, jež nebyla uplatněna v řízení před krajským soudem, ač v tom stěžovateli nic nebránilo. Jde tedy o námitku nepřipustnou, kterou se Nejvyšší správní soud nemohl zabývat (§ 104 odst. 4 s. ř. s.).

Ze všech shora uvedených důvodů Nejvyšší správní soud shledal, že kasační stížnost není důvodná. Za podmínky vyplývajících z § 110 odst. 1, in fine, s. ř. s. ji proto rozsudkem zamítl.

*Soudní rozhodnutí vybrala:  
Česká společnost pro stavební právo*