



Územní plánování – aktuální judikatura

MARTINA PAVELKOVÁ, PORADA KÚ MSK S POŘIZOVATELI, 26. 11. 2025

Územní plány - proces

NSS, 20. 11. 2024, 5 As 183/2023

Lhůta pro přezkum OOP

- ▶ Přezkumné řízení je dozorčím nástrojem nadřízeného správního orgánu. Zahajuje se výlučně z moci úřední. Je tedy odpovědností nadřízeného správního orgánu, aby přezkumné řízení zahájil co nejdříve. Pozdější zahájení více zasahuje do právní jistoty všech adresátů již pravomocného rozhodnutí či opatření obecné povahy. A výjimečně může vést k tomu, že **přezkumné řízení nebude možno být ukončeno v prekluzivní lhůtě. To je však riziko, které není zcela neakceptovatelné. Smyslem prekluzivní lhůty je právě ochrana právní jistoty.**
- ▶ K ochraně subjektivních práv osob dotčených opatřeními obecné povahy tedy neslouží primárně přezkumné řízení. Ochrany se mohou domáhat u správních soudů. ... Soudní ochrana přitom není limitována žádnou prekluzivní lhůtou pro skončení řízení.

NSS, 19. 12. 2024, 8 As 108/2024

Nepřijetí změny ÚP jako nezák. zásah

- ▶ NSS nemůže přisvědčit stěžovateli, že je tvrzeným zásahem zasažena přímo, jelikož se aktivně domáhala změny územního plánu. I když mohou být jednotlivci navrhovateli změny územního plánu dle § 44 písm. d) stavebního zákona, nemají podle existující judikatury právo na kladné vyřízení takového návrhu. **Změna územního plánu je řízením zahajovaným z moci úřední a podatel podnětu k jeho zahájení se může domáhat pouze toho, že správní orgán na jeho podnět zareaguje** (rozsudek 10 As 322/2016, bod 19; či ze 7. 11. 2024, čj. 4 As 10/2024-47, bod 13). **Na změnu územního plánu podle vlastních představ neexistuje veřejné subjektivní právo** (rozsudek NSS 10 As 322/2016; či z 12. 6. 2023, čj. 5 As 333/2022-23, bod 17).
- ▶ Shodnou podstatu obou případů nemůže narušit ani to, že v prvním z nich by se z dotčených pozemků (po přijetí navrhovaného územního plánu) staly zastavitelné pozemky, zatímco v nynějším případě pozemky nezastavitelné. V obou případech se totiž především jedná o konkrétní požadovanou podobu územního plánu.

NSS, 7. 2. 2025, 3 As 148/2024

Nečinnost obce po zrušení části ÚP

- ▶ Jestliže v této situaci žalovaná prodlévá s pořízením a schválení změny územního plánu, souladné se závazným právním názorem dle zrušujícího rozsudku KS, **vystává zde přinejmenším otázka, zda taková nečinnost není nezákonným zásahem.** Nejvyšší správní soud přisvědčuje stěžovateli, že ten se zjevně ocitá v absurdní situaci: **dosáhl sice dříve úspěchu před krajským soudem, neboť dosáhl zrušujícího rozsudku KS, avšak význam tohoto rozsudku je nyní „vyprázdněn“ nečinností žalované, která na zrušující rozsudek měla v souladu s § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 reagovat, avšak zůstává nečinná.** Důvod k odmítnutí žaloby dle § 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s. tedy nebyl dán.

NSS, 27. 3. 2025, 2 As 19/2024

Procesní legitimace „přespolních“

- ▶ Přímé dotčení se bezpochyby nemusí nutně projevit výlučně na nemovitostech bezprostředně sousedících s těmi regulovanými opatřením obecné povahy. **Nelze vyloučit, že negativní dopady mohou působit i na pozemcích ve větší vzdálenosti od regulovaného území.** Aby však aktivní procesní legitimace byla dána, musí být dotčení práv navrhovatele **nutným důsledkem změny**, kterou dané opatření obecné povahy připouští. Nepostačí, aby dotčení práv navrhovatele představovalo pouze jeden z představitelných důsledků realizace opatření obecné povahy.
- ▶ Stěžovatel už v návrhu na zrušení napadeného OOP tvrdil, že je v lokalitě vyčerpán limit dopravní infrastruktury, a že důsledkem další obytné zástavby by proto vyvstala nutnost vybudovat novou obslužnou komunikaci. Nejvyšší správní soud, resp. městský soud, se však touto částí návrhové argumentace zabývat ani nemusel. I kdyby totiž tato tvrzení byla pravdivá, z další návrhové argumentace nevyplývalo, že by vybudování komunikace na stěžovatelově pozemku, resp. na jeho hranici, bylo nezbytným důsledkem vzniklého nedostatku přístupu do lokality.

NSS, 23. 4. 2025, 3 As 274/2023

Postavení a možnosti určeného zastupitele

- ▶ Podstatou navazující námitky je **tvrzení, že pořizovatel byl povinen postupovat v souladu s § 51 odst. 3 StZ, jelikož zanesení AZUR do územně plánovací dokumentace obce představovalo významnou úpravu návrhu změny. Provedení takovéto změny nemůže určený zastupitel požadovat vlastním úkonem, nýbrž ji lze zapracovat jen se souhlasem zastupitelstva.** Příslušný úřad podle ZEIA přitom musí vždy posoudit, zda a v jakém rozsahu se má následně provést posouzení SEA.
- ▶ Již z tohoto vyplývá, že **pojem projednání** dle § 51 StZ je stanoven **širěji než pojem společné jednání.** ... Nejvyšší správní soud je rovněž přesvědčen, že smyslem vyhodnocení výsledků *projednání* pomocí zásady *zohlednění účelu právní normy* nemůže být pouhé posouzení závěrů společného jednání, neboť v takovém případě by pořizovatel mohl pominout skutečnosti, které sice se společným jednáním souvisí, ale nejsou jeho bezprostředním výsledkem, zejm. již uvedená stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve lhůtě po společném jednání. V důsledku toho by vyhodnocení výsledků *projednání* fakticky nebylo proveditelné. **Smyslem a účelem uvedeného ustanovení naopak podle kasačního soudu 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.** I z tohoto důvodu tak musí být pojem *projednání* podle § 51 StZ širší než *společné jednání*.
- ▶ 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 nezamezují 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) StZ ve spojení s § 53 odst. 4 StZ 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.

NSS, 18. 6. 2025, 9 As 278/2023

Podstatná úprava a podrobnost ÚP

- ▶ Nyní projednávaná věc se však týká zcela ojedinělé situace, a to změny prostorového uspořádání na funkci všeobecně smíšené se specifickým kódem S s individuálně vytvořenými koeficienty KPP a KZ pro konkrétní záměr Obchodního centra Invalidovna. **Specifický kód S představuje výjimku z obecného pravidla, dle kterého územní plán není vázán na konkrétní stavební záměr. Zároveň však stanovení specifického kódu S v územním plánu neznamena, že by byl konkrétní záměr umístěn. Pouze jsou pro něj vymezené individuální koeficienty.**
- ▶ Judikatura zdejšího soudu k pojmu podstatná úprava dále uvádí, že pokud úpravy nezměnily charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nebylo třeba opakované projednání návrhu (srov. rozsudky NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74, a ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85).
- ▶ **V odůvodnění změny lze nalézt drobné rozdíly mezi návrhem a výslednou změnou ÚP jako takovou, nicméně tyto změny nastaly v návaznosti na dohodovací řízení a nemění posuzovaný stavební záměr na jiný** (například byly doplněny požadavky Ministerstva kultury na respektování požadavků na navázání záměru na okolní zástavbu, strukturu území a rozvoj Rohanského ostrova). Jednoduše řečeno, návrh změny ÚP byl vypracován za účelem realizace záměru Obchodního centra Invalidovna a výsledná změna ÚP se vztahuje k záměru Obchodního centra Invalidovna, nikoliv k žádnému novému projektu bytového domu.



Územní plány – zákonný obsah a odůvodnění

NSS, 10. 12. 2024, 9 As 6/2024

Zákaz výstavby VTE

- ▶ Jde-li o samotný **zákaz výstavby větrných elektráren na celém regulovaném území, NSS v minulosti uvedl, že takovéto omezení neposkytuje orgánu ochrany přírody a krajiny nebo jiného dotčeného orgánům žádný prostor pro posouzení případného záměru.** Územní plán takto stanoveným zákazem fakticky nahrazuje rozhodnutí nebo stanovisko tohoto orgánu, čemuž by měla odpovídat i úroveň jeho odůvodnění (srov. rozsudek NSS č. j. 1 As 301/2021-150, bod 37).
- ▶ Důvody zákazu výstavby větrných elektráren podle územního plánu se zabýval již krajský soud, který shrnul, že větrná energetika a související zákaz jsou v odůvodnění územního plánu zmíněny na několika místech v souvislosti s naplňováním cílů plynoucích z PUR, ZUR Ústeckého kraje a UAP Ústeckého kraje, **vždy však jde jen o pouhá konstatování vhodnosti tohoto zákazu jako prostředku k dosažení těchto cílů.** Stěžovatel se samotným vyhodnocením územně plánovacích podkladů k možnosti umístění ploch pro větrnou energetiku na pozemcích navrhovatele zabýval až ve vypořádání námitek uplatněných navrhovatelkou a). Ani v něm ale **nepředložil žádné územně plánovací doklady, ze kterých by skutečně a jednoznačně vyplývala kategorická nemožnost umístit v regulovaném území větrné elektrárny.**
- ▶ **Obecný poukaz na ochranu přírodních, kulturních a jiných hodnot, ochranu pramenišť či ochranu zdraví obyvatel, který je součástí vypořádání námitek a stěžovatel jej zopakoval v kasační stížnosti, neodstraňuje vytčené nedostatky odůvodnění.**
- ▶ ... Není totiž v rozporu s § 101b odst. 3 s. ř. s., zohlední-li krajský soud při přezkumu opatření obecné povahy, že jeho podkladem bylo nezákonné rozhodnutí či jiný úkon správního orgánu a tato jeho nezákonnost trvala již v době vydání napadeného opatření obecné povahy, i když byla autoritativně zjištěna až dodatečně. ... Bylo-li toto opatření obecné povahy nepřezkoumatelné, pak jím zřízeným ochranným pásmem nelze odůvodnit ani úplný zákaz výstavby větrných elektráren v regulovaném území. V tomto ohledu je nedostatečným podkladem také stanovisko Ministerstva obrany, v němž je vyjádřen nesouhlas s umístěním čtyř ploch pro velké větrné elektrárny na území města Výsluní z důvodu, že již samotná úroveň terénu zasahuje do ochranného pásma radiolokátoru Hrušovany.

NSS, 17. 12. 9 As 119/2023

Vymezení VP, znaky veřejně příst. kom.

- ▶ Podrobné shrnutí judikatury k veřejným prostranstvím a jejich znakům (zejm. odst. 17 a 18)
- ▶ Obec může plochy veřejného prostranství vymezit v územním plánu a umožnit tak jejich zvýšenou ochranu. **Vymezení plochy veřejného prostranství v územním plánu však představuje omezení vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku.**
- ▶ Navrhovatel namítal, že dotčené pozemky jsou v soukromém vlastnictví, jsou využívány se stavbami na nich k rodinnému bydlení, na pozemku parc. č. XC je zpevněná plocha sloužící jako přístupová komunikace k rodinnému domu, na pozemcích parc. č. XA a XB je oplocení zahrady, tyto stavby byly povoleny na pozemcích ve stabilizovaných plochách bydlení čistého a jako takové je navrhovatel hodlá nadále užívat. Namítl, že na pozemcích se nenachází veřejná komunikace, ani to jejich parametry neumožňují, pouze je na nich trpěn volný průchod do krajiny. Druh a využití pozemků parc. č. XA a XB vložený v minulosti do katastru dle navrhovatele neodpovídá skutečnosti a bude předmětem žádosti u stavebního úřadu, to ale neznamená, že se jedná o veřejné prostranství.
- ▶ **Odůvodnění** rozhodnutí o námitce je **nedostatečné, jelikož nijak nereaguje na konkrétní argumentaci navrhovatele sporující existenci veřejné cesty jakožto veřejného prostranství.** X krajinná cesta, zvyková cesta (odůvodnění ÚP)
- ▶ z definice veřejného prostranství je zřejmé, že **veřejné prostranství se typicky nachází v zastavěném území obce.** Cesta na pozemcích navrhovatele však má vést z části krajinou, ostatně stěžovatel se v kasační stížnosti odvolává na „*krajinné cesty*“ a existence veřejné cesty v obecném slova smyslu na pozemcích navrhovatele se domáhá právě z důvodu průchodu do krajiny. Cesta na pozemcích navrhovatele by tak mohla představovat **stezku nebo pěšinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.,** který v § 63 upravuje volný přístup do krajiny.
- ▶ NSS v této fázi řízení nevyklučuje, že cesta na pozemcích navrhovatele může mít ještě jiný právní režim. Dodává, že **cesta obecně se má v zásadě posuzovat jako jeden funkční celek,** který nemůže mít v různých částech různé režimy přístupu veřejnosti. Uvedené východisko však neplatí bezvýjimečně, vždy je nutno vycházet z konkrétní situace a jedna cesta může mít i různé režimy.

NSS, 10. 1. 2025, 5 As 6/2024

Zastavitelná plocha v záplavovém území

- ▶ Dotčená lokalita, včetně plochy Z04, se nachází v záplavovém území Q_{100} , mimo jeho aktivní zónu. Mapy povodňového nebezpečí, ohrožení a povodňových rizik Ministerstva životního prostředí pro 2. plánovací období zpracované v roce 2019 řadí dotčenou lokalitu do oblasti s reziduálním rizikem, plochy nerizikové a rozlivu Q_{500} .
- ▶ Z vyjádření Povodí Vltavy soud zjistil, že dotčená lokalita se nachází podle Plánu pro zvládání povodňových rizik v Povodí Labe na ploše s významným povodňovým rizikem v oblasti se zbytkovým povodňovým ohrožením, původně se řešené území nacházelo v oblasti s vysokým povodňovým ohrožením. Soud provedl také důkaz fotografiemi navrhovatelky...
- ▶ **vymezení plochy Z04 odporuje čl. 26 PÚR a odpůrce dostatečně neodůvodnil, proč se v případě plochy Z04 jedná o zcela výjimečný a zvlášť odůvodněný případ tak, jak požaduje PÚR.** Argumentace stěžovatelů zdůrazňuje, že rozsah zastavitelné plochy Z04 se pro první opakované veřejné projednání zvětšil jen o 500 m²; tím, že byla ponechána část plochy jako nezastavitelná pro možnost retence a rozlivu vody, bylo dostatečně sníženo riziko povodní v lokalitě. Taková argumentace však ve světle požadavků na důvody pro vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území nemůže být dostačující.
- ▶ **Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně před retencí vody v této ploše, předpokladem ovšem je, že potřeba zastavitelné plochy v takovém území bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních.** Uvedené platí tím spíše, pokud námitka obsahovala konkrétní tvrzení, že ani po vybudování protipovodňových opatření není lokalita chráněna proti vzestupu hladiny spodní vody a vzedmutí vody kanalizací či zvýšeným průtokům na vodoteči Kejná.

NSS, 26. 2. 2025, 7 As 39/2024

Námitky směřující do územního řízení

- ▶ **Odvozoval-li tedy stěžovatel dopad do svých práv (do pohody bydlení), právě z objemu a výšky plánované stavby školy, nejednalo se svou povahou o námitky týkající se koncepčního uspořádání daného území, nýbrž směřující proti konkrétní, navíc čistě předpokládané, realizaci a z ní vyplývajícím potenciálním dopadům na stěžovatele.** Takové námitky jsou ve fázi územního plánování, kdy ještě nebylo rozhodnuto o umístění stavby, předčasné a nelze je věcně řešit. Ostatně by tím odpůrce přebíral roli orgánu státní správy na úseku územního plánování, která mu nenáleží (s výjimkou postupu dle § 43 odst. 3 stavebního zákona).
- ▶ Vymezení stavby jako veřejně prospěšné s postavením stěžovatele nijak nesouvisí, neboť má důsledky především pro vlastníka, na jehož pozemku je taková stavba umístěna.
- ▶ Krajský soud v této souvislosti rovněž vhodně poukázal na text podmínek pro plochy BI a OV a na obecnou část odůvodnění OOP. Podle nich bude i stavba umístěvaná na plochu OV podléhat v navazujícím (územním) řízení posouzení, zda výškově zapadá do charakteru okolní zástavby. ... **Samotné napadené OOP tak zabezpečuje zachování stávající koncepce charakteru daného území, které se stěžovatel dovolává.** Tuto „pojistku“ přitom bude nezbytné v navazujících fázích územního (stavebního) rozhodování respektovat. To, že územní plán po přijaté změně č. 2 obecně umožňuje u ploch OV realizaci budov se čtyřmi nadzemními podlažími, tedy nikterak nepředznamenává, že taková situace nutně nastane v dotčeném území.

NSS, 14. 3. 2025, 5 As 175/2024

Určitost omezujícího regulativu v nez. úz.

- ▶ Regulativ na podmíněně přípustné využití plochy NZ umožňuje do této plochy umístit: „**Stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona v rozsahu nezbytně nutném, pokud je při zachování efektivity nelze zřídit v rámci zastavěného území a nenaruší-li významným způsobem zvláště chráněná území.**“
- ▶ V souladu s výše uvedenými požadavky je dle názoru Nejvyššího správního soudu koncipován i nyní posuzovaný regulativ, respektive jeho podmínky, které jsou dle názoru stěžovatelky neurčité. Doplnující podmínky pro umístění staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou určité a odpovídající požadavku na minimalizaci zásahů do nezastavěného území (jak je popsán výše). Jejich smyslem je zjevně snaha o eliminaci záměrů, které by svými dispozicemi bezúčelně zabíraly nezastavěné území (kritérium „nezbytně nutného rozsahu“) a které by bylo možné za srovnatelných podmínek umístit jinde v zastavěném území (kritérium „zachování efektivity“).
- ▶ Nicméně je pravdou, že užití specifikovaných pojmů klade na správní orgány zvýšené nároky v realizační fázi územního plánování, např. při rozhodování o společném povolení.

NSS, 17. 4. 2025, 3 As 192/2024

Údaj o šířce koridoru a třídě komunikace

- ▶ Pokud jde o skutečnost, že **v textové části aktualizace ZÚR není uvedena šířka koridoru, k tomu zdejší soud uvádí, že ze stavebního zákona ani vyhlášky o územně plánovací dokumentaci nevyplyvá povinnost tento údaj v textové části aktualizace ZÚR uvést.** Jak správně podotkl krajský soud, 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.
- ▶ Co se týče skutečnosti, že v aktualizaci ZÚR **není uvedena konkrétní třída silnice, pro kterou je koridor D057 vymezen, ani toto Nejvyšší správní soud neshledal ve shodě s krajským soudem nezákonným.** Jak již bylo uvedeno, je právem samosprávy uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. To také znamená, že v rámci zákonných mezí jsou příslušné orgány samosprávy oprávněny určit, jak podrobně budou tyto územní poměry upraveny.
- ▶ Nelze proto považovat za nezákonné, pokud je v aktualizaci ZÚR koridor D057 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). Tomuto závěru pak nebrání ani skutečnost, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 78/2021 – 73 je koridor vymezován pro konkrétní účel, jelikož stavbu silnice „vyšší třídy“ lze považovat za dostatečně konkrétní účel koridoru.

NSS, 6. 5. 2025, 8 As 149/2024

Zastavěné území, zaniklá a nepovolená st.

- ▶ **Změna územního plánu se dotkla toliko zařazení pozemků stěžovatelky do zastavěného území**, nikoliv přípustného využití pozemků, které zůstává nezměněné. Krajský soud vysvětlil, že odpůrce přistoupí ke změně v zařazení pozemků do zastavěného území v územním plánu za splnění podmínek stavebního zákona a nemůže uvážit, zda tak učiní, či nikoliv. Proto se podle krajského soudu **v daném případě proporcionalita vůbec neposuzuje**, neboť není možné vážit různé zájmy.
- ▶ Krajský soud vyšel z tvrzení odpůrce, že **původní stavba na pozemku stěžovatelky 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 Změnu č. 7 neumožňuje umístit stavbu, jakou stěžovatelka na svých pozemcích neoprávněně vybudovala (bod 9 napadeného rozsudku). 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**.

NSS, 14. 5. 2025, 10 As 19/2025

Aspekty umístění stavby, vázanost obce ZÚR

- ▶ Stěžovatelé v návrhu opakovaně argumentovali obavou z nepřiměřeného dopadu zvolené trasy a stavby vedení vysokého napětí (VN) na životní prostředí a obyvatele obce.
- ▶ Vymezení koridoru 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.
- ▶ Z dopracované verze vyhodnocení SEA z října 2023 k návrhu AZÚR plyne, že koridor E36 nebude mít vzhledem ke skutečnosti, že se především jedná o zdvojení stávajícího elektrického vedení, významný negativní vliv na biologickou rozmanitost, faunu a flóru. Koridor je přijatelný též z hlediska vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví.
- ▶ 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 obce dodržovat. Pokud se obec chce od jednotné koncepce pro celé území odchýlit, měla by tuto změnu dostatečně odůvodnit** (rozsudek NSS ze dne 22. 12. 2011, čj. 8 Ao 6/2011 - 87, č. 2741/2013 Sb. NSS, body 73-74 a 77). **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.**

NSS, 31. 7. 2025, 5 As 325/2024

Absence plánu ÚSES

- ▶ Jakkoliv Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem v tom, že **plán systému ekologické stability není závazným podkladem pro vymezení ÚSES v ZÚR**, tudíž orgány územního plánování tento podklad hodnotí prizmatem volného hodnocení důkazů, **nelze přisvědčit tomu, že ÚSES lze v ZÚR vymežit, respektive provést jeho změnu, aniž by plán systému ekologické stability byl podle výše uvedených ustanovení vůbec zpracován, projednán a posouzen**. Opačný závěr by odporoval smyslu právní úpravy obsažené v ZOPK a ve vyhlášce č. 395/1992 Sb. Případné pochybení v rámci procesu přijímání plánu systému ekologické stability je ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 AOs 3/2013-30 nutné považovat za porušení zákonného postupu při přijímání ZÚR. Jestliže pouhé pochybení v rámci procesu přijímání plánu systému ekologické stability může vést k závěru o nezákonnosti ZÚR, pak za pomoci argumentu *a minori ad maius* musí úplná absence tohoto podkladu nutně vést ke stejnému závěru. Opačný výklad by mohl vést k absurdním důsledkům, kdy vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci bez pořízení plánu systému ekologické stability by pro pořizovatele byl „procesně bezpečnější,“ neboť by nemusely být splněny relativně striktní požadavky, které vyhláška č. 395/1992 Sb. na plán systému ekologické stability a jeho přijímání klade.
- ▶ Je proto logické, aby plán nadmístního systému ekologické stability byl zpracován pro rozsáhlejší území, které může (a zpravidla bude) přesahovat jeden region. Není přitom nezbytně nutné, aby plán systému ekologické stability byl vždy pořizován pro celé území dotčeného kraje; takový postup nebude účelný ani hospodárný, jestliže změnou bude dotčena pouze určitá část plochy v rámci kraje a jiná nikoliv. **Obecně vzato tak nelze vypracování „dílčích“ plánů systému ekologické stability a priori považovat za procesní vadu při přijímání ZÚR**. Podstatné je, aby nadmístní plán ekologické stability zahrnoval ta území, kterých se změna týká, bez ohledu na hranice jednotlivých obcí, dále aby byl vydán k tomu oprávněným orgánem ochrany přírody a byla dodržena ustanovení dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. Jak sám připustil odpůrce v odůvodnění napadené aktualizace, změny ve vymezení ploch biocenter přirozeně vyvolávají potřebu změny jejich vzájemného propojení biokoridory. Proto je nutné vymezení ÚSES v nadmístním plánu ekologické stability řešit komplexně. V nyní souzené věci se tak však nestalo.

NSS, 12. 9. 2025, 5 As 174/2024

Odůvodnění územní studie – vymezení VP

- ▶ Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 8. 2016, č. j. 8 As 13/2016-35, konstatoval: „Lze tedy shrnout, že **předpokladem pro aplikaci druhé věty § 7 odst. 2 vyhlášky OPVÚ je vymezení nové zastavitelné plochy o výměře nejméně dva hektary.**“ (důraz doplněn). Shledal-li tedy krajský soud v napadeném rozsudku, že požadavek § 7 odst. 2 uvedené vyhlášky se uplatňoval pouze u nově vymezovaných zastavitelných ploch, postupoval v souladu s judikaturou zdejšího soudu. Nejvyšší správní soud proto souhlasí se závěrem krajského soudu, že **vymezení veřejného prostranství v ploše Z.4 nebylo v projednávané věci nutné pro splnění požadavku § 7 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.**
- ▶ Tento závěr vůbec není podmíněn tím, zda má být vydán nový územní plán, či změna územního plánu stávajícího. Podstatné je pouze to, zda se novým územním plánem nebo případně jeho změnou vymezuje nová zastavitelná plocha, která dosud nebyla v platné územně plánovací dokumentaci obsažena, či nikoliv.
- ▶ Stěžovatelka ovšem požadavek na zpracování územní studie, jež má vymezit veřejné prostranství ve formě parkové zeleně, nezdůvodnila pouze § 7 odst. 2 uvedené vyhlášky. ... uvedla, že veřejné prostranství ve formě parkové zeleně má být v ploše SV.030 územní studií vymezeno také z důvodů, které stěžovatelka v odůvodnění územního plánu souhrnně označuje za **kompoziční**.

NSS, 16. 9. 2025, 1 As 119/2025

Odkaz na předchozí ÚP

- ▶ Navrhovatel uplatnil poměrně **podrobné námitky proti zařazení dotčených pozemků do plochy zeleně všeobecné ZU, plochy přestavby P.208 i plochy ÚS.37/6, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.** Na celkem jedenácti stranách tvrdil, že zařazení dotčených pozemků (tvořících uzavřený areál navrhovatele) do plochy všeobecné zeleně nerespektuje skutečný stav v území a koncepční kritéria pro zařazení pozemků do této plochy, že jeho areál do uvedené plochy nelze zahrnout jako tzv. integrovaný jev, neboť pokud by byl integrovaným jevem, měl být zařazen do stabilizované plochy občanského vybavení veřejného, že zařazení dotčených pozemků do plochy přestavby je diskriminační, neboť jiné srovnatelné plochy jsou vymezeny jako stabilizované, a že nekonceptní a diskriminační je i zařazení dotčených pozemků do plochy územní studie ÚS.37/6 sloužící k prověření zahrádkářské činnosti, neboť jeho areál pro zahrádkářskou činnost zjevně využíván není a nebude a ostatní plochy s budovami, které neslouží pro zahrádkářskou činnost, na rozdíl od areálu navrhovatele do plochy územní studie zahrnuty nebyly.
- ▶ **Odkaz na dřívější územně plánovací dokumentaci nemůže sám o sobě odůvodnit, proč navrhovaná regulace ob stojí z hlediska požadavků zákonnosti, legitimacy a proporcionality, obzvláště z hlediska nalezení rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** Smyslem vydání nového územního plánu je nově a na základě aktuálních poměrů posoudit urbanistickou koncepci obce a potřeby využití jejího území. Ačkoli je třeba ctít kontinuitu jako jednu ze zásad územního plánování, při pořizování nového územního plánu dochází k revizi existujícího stavu (kterou požadavek kontinuity nesmí znemožnit – srov. např. rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015 - 64).
- ▶ Nejvyšší správní soud nezpochybňuje, že mohou existovat důvody, proč v daném místě převáží veřejný zájem na zařazení dotčených pozemků do plochy přestavby a všeobecné zeleně (jak tomu ostatně zčásti bylo již za účinnosti minulé územně plánovací dokumentace). Skutečnost, že se stěžovatel tyto důvody nyní snaží vyjevit v kasační stížnosti (mimo jiné poukazuje na územně analytické podklady, na změny využití okolních území apod.), však nic nemění na tom, že z rozhodnutí o námitkách tyto důvody seznat nelze.

NSS, 17. 9. 2025, 6 As 292/2024

Výjimka pro konkrétní plochu

- ▶ Výjimka zní: „plocha Z.84 – v této ploše je možné realizovat nad rámec výše uvedených staveb v hlavním a přípustném využití i bytové domy, a to v rozsahu maximálně 8 bytových domů o maximální výšce 11,770 m po úroveň atiky, maximální půdorysné ploše (zastavěné ploše) každého bytového domu včetně spojovacího krčku do 450 m², a při zachování minimální plochy zeleně (biologicky aktivní na rostlém terénu) 40 % z plochy Z.84, **vše dle rozsahu dříve vydaného společného povolení na záměr ‚Vilové domy, ul. P., K.‘ č. j. st.3246/2021-20-330 ze dne 08. 09. 2022**“.
- ▶ Krajský soud připomněl, že již územní plán z roku 2000 umožňoval v nynější ploše Z.84 výstavbu bytových domů, jejichž dimenze omezoval počtem pafer a podmínkou, že architektonicky budou vycházet z charakteristických prvků místní zástavby. Zachování možnosti výstavby nižších bytových domů tedy navazuje na územní plán z roku 2000. ... Výjimka je odůvodněna zejména kontinuitou územního plánování, což krajský soud shledal jako legitimní.
- ▶ Jinými slovy i územní plán může obsahovat obecné regulativy možných parametrů zástavby, aniž by bylo nutné vždy vydávat regulační plán. Judikatura také dále umožnila, aby územní plán ve výjimečných případech obsahoval i dosti podrobnou úpravu, pokud se jedná o podmíněně přípustné využití. K tomu viz závěry Nejvyššího správního soudu obsažené v rozsudku ze dne 8. 12. 2021, č. j. 10 As 139/2021-53, č. 4294/2022 Sb. NSS: „Textová část územního plánu může stanovit též podmíněně přípustné využití ploch [bod I. odst. 1 písm. f) přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění od 1. 1. 2013]. Podmíněně přípustné využití ploch nemůže územní plán stanovit zcela libovolně. Tyto podmínky musí mít návaznost na problematiku územního plánování [§ 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2017]. **Nelze však říci, že by podmínky nesměly obsahovat nic, co jinak obecně spadá do nižší úrovně územně plánovací dokumentace (např. napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, včetně splaškové kanalizace, jako kritérium výjimečné přípustnosti realizace staveb pro rodinné bydlení v plochách určených primárně pro rekreační využití)**.“ Takto stanovené podrobnosti by však svou povahou neměly překročit určitou mez. Přípustnou míru podrobnosti územního plánu například překračuje regulativ v podobě maximálního počtu bytových jednotek v rodinném domě. Prvky regulačního plánu mohou být v územním plánu obsaženy, jen když zastupitelstvo obce rozhodlo, že územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu.
- ▶ Jak již bylo opakovaně uvedeno výše, změna č. 1 je pořízena jako územní plán s prvky regulačního plánu. To znamená, že jde o dokument, který stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ale v některých částech obsahuje i podrobnější regulace, typické pro regulační plán. **Jde tedy o formu územního plánu (jeho změny), která umožňuje detailnější nastavení podmínek pro využití pozemků a uspořádání staveb v konkrétních oblastech obce. Nejvyšší správní soud se shoduje s krajským soudem, že čtyři ve výjimce výslovně stanovené podmínky (maximální počet bytových domů, maximální výška domu, maximální zastavěná plocha a minimální plocha zeleně) svou podrobností nevybočují z mezí podrobnosti náležející územnímu plánu s prvky regulačního plánu.**
- ▶ Nejvyšší správní soud nepochybuje, že krajský soud ke svému závěru dospěl v zájmu srozumitelnosti a předvídatelnosti regulace provedené výjimkou. Takto však při interpretaci územně plánovací regulace postupovat nelze. Měl-li krajský soud za to, že k dovětku odkazujícímu na společné povolení nelze z určitých důvodů přihlížet, měl v jeho rozsahu napadenou územně plánovací regulaci zrušit, nikoliv se pokoušet ji interpretovat tak, že problematický dovětek fakticky eliminoval.
- ▶ Krajský soud se dále domníval, že byť odpůrce pořídil změnu č. 1 jako územní plán s prvky regulačního plánu, bylo zcela na jeho vůli, zda stanoví také podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury nebo podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. S těmito závěry krajského soudu ale Nejvyšší správní soud nesouhlasí. **Účelem územně plánovací dokumentace je vytvářet územní předpoklady využití území. To v případě vymezování nových ploch a stanovení regulativů jejich využití nutně znamená též zajištění územních předpokladů pro začlenění návazně umísťovaných záměrů do území, včetně např. dopravní dostupnosti.**



Územní plány – odůvodnění redukce zastavitelných ploch

NSS, 17. 1. 2025, 5 As 3/2024

nerušící výroba -> zemědělská

- ▶ Stěžovatelka dostatečně nevysvětlila, **proč se nyní rozhodla chránit půdu s podprůměrnou produkční hodnotou (třída ochrany IV.),** ačkoliv předchůdce navrhovatelky konstatoval, že by případným vybudováním fotovoltaické elektrárny do půdy nebylo ve větší míře zasazeno; současně předchůdce navrhovatelky předestřel opatření, díky nimž by rovněž byl minimalizován zásah do kvality života pro okolní faunu i floru. Tyto skutečnosti však stěžovatelka vůbec nevzala v potaz.
- ▶ **Snaha stěžovatelky chránit lokální biocentrum Mokřad Kateřina, které je součástí soustavy chráněných území NATURA 2000, je zcela legitimní.** ... Mokřad Kateřina se nachází v bezprostřední blízkosti pozemku navrhovatelky. Předchůdce navrhovatelky si existence této významné lokality byl vědom a **ve své námitce navrhl řešení vedoucí k minimalizaci zásahu do této přírodní památky a její ochrany.** Stěžovatelka však opět na tyto námitky nereagovala.
- ▶ I tyto skutečnosti svědčí o tom, že rozhodnutí stěžovatelky o námitkách předchůdce navrhovatelky nebylo dostatečně individualizované.
- ▶ Stěžovatelce jistě nelze bránit v tom, aby napravila svá předchozí pochybení v novém územním plánu, avšak **důsledky vlastního pochybení nemůže použít jako argument proti vlastníkově dotčeného pozemku.** Tvrzení stěžovatelky, že nevyužití zemědělského půdního fondu není dáno pouze ochranou z hlediska produkční kvality půdy, ale též se jedná o určující krajinotvorný prvek, se poprvé objevilo až v řízení před krajským soudem. **Přitom předchůdce navrhovatelky v námitce podrobně vylíčil, že umístěním fotovoltaické elektrárny nedojde k významné vizuální změně charakteru krajiny.**
- ▶ Jinými slovy, Nejvyšší správní soud nepopírá, že zmíněné dokumenty (PÚR, ZÚR, koncepce) tvoří legitimní základ nového územního plánu, avšak ze strany stěžovatelky již zůstalo utajeno, v čem je obsah těchto dokumentů relevantní pro posouzení námitky předchůdce navrhovatelky.

NSS, 20. 1. 2025, 7 As 224/2024

Stabilizované plochy – soulad se stavem

- ▶ Obecně platí, že pokud je určitá plocha označena jako *plocha stabilizovaná*, má zachycovat neměněný současný stav a způsob využití dané plochy. Naopak prostřednictvím *návrhových ploch* se určuje nové řešení (navržené řešení), tedy jak by měla být daná plocha v budoucnu využita.
- ▶ V případě, kdy územní plán označuje určité plochy jako stabilizované a dotčená osoba uplatní námitky, je pořizovatel územního plánu již v rámci přípravy daného opatření obecné povahy povinen reagovat odpovídajícím způsobem na zpochybnění skutkových zjištění, z nichž vycházel při zachycení současného stavu území v návrhu územního plánu ... Jiná situace však nastává tehdy, pokud dotčená osoba námitky nepodala a zůstala tedy v procesu pořizování územního plánu zcela pasivní. V takovém případě **postačuje, že „pořizovatel (resp. obec) vyšel při zachycení neměněného současného stavu (stabilizovaných ploch) z územně analytických podkladů, jež měl k dispozici, a z dalších závazných podkladů (...)** Obhajobu svých skutkových závěrů, prostřednictvím níž vyvrací důvodnost výhrad navrhovatele, jež v procesu přípravy územního plánu nezazněly, může samozřejmě odpůrce formulovat až v řízení před soudem, typicky ve vyjádření k podanému návrhu na zrušení územního plánu. Tím spíše pak pořizovatel, resp. odpůrce v rámci přípravy územního plánu nemusí provádět dokazování, jestliže žádné námitky proti tomu, jak vymezil stabilizované plochy, neobdrží, a nemá tak v tomto směru *pochybnosti o skutkovém stavu*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2020, č. j. 6 As 151/2019-53, potvrzený usnesením Ústavního soudu ze dne 4. 12. 2020, sp. zn. II. US 3341/20).

Územní plány – proporcionalita

NSS, 20. 2. 2025, 7 As 10/2024

VP a zeleň na soukromých pozemcích

- ▶ Posouzení zákonnosti územního plánu ve smyslu existence ústavně legitimního a o zákonné cíle opřené důvodu pro zásah obce do vlastnického práva určité osoby, je nezávislé na problematice náhrady (kompenzace).
- ▶ ... poukazuje na fakt, že na dotčených pozemcích nebylo v uplynulých 20 letech započato s výstavbou ani s její přípravou. Krajský soud totiž v této souvislosti neupíral stěžovateli právo změnit poměry v území právě i s ohledem na dlouholetou nezastavěnost řešeného území. Akcentoval však, že **k této změně v případě navrhovatelky přistoupila selektivně a diskriminačně**. Stěžovatelkou zdůrazněné kritérium dlouhodobé nezastavěnosti totiž platí minimálně zčásti i pro jiné rozvojové plochy, jejichž zastavitelnost v novém územním plánu zachovala, zejména Z12. Také další důvody, kterými stěžovatelka obhajovala svůj postup v případě pozemků navrhovatelky (nutnost zajištění dostatečné kapacity ČOV, základní občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti, blízkost lesa), dopadají dle krajského soudu bezvýhradně minimálně ve stejné míře, někdy i přílehavěji, na ostatní plochy, které však na rozdíl od pozemků navrhovatelky ponechala jako zastavitelné. Tyto skutkové závěry stěžovatelka nijak relevantně nespornuje, lze tak vycházet z toho, že se jedná o nesporné skutečnosti.
- ▶ NSS plně souhlasí s krajským soudem, že stěžovatelka na úkor navrhovatelky upřednostnila jiné – pravděpodobně méně vhodné – rozvojové plochy, což činí zásah do jejího vlastnického práva nepřiměřeným a diskriminujícím. V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (...) však **nelze aprobovat, aby byla zátěž spojená se sledovaným cílem regulace (zde redukce předimenzovaných zastavitelných ploch a umírnění rozvoje obce) distribuována mezi jednotlivé vlastníky pozemků neproporcionálně, tedy prakticky přenesena selektivně pouze na některé z nich a ti to byli nuceni oproti ostatním vlastníkům přinést „zvláštní oběť“ ve prospěch veřejného zájmu**, tj. jako jediní nést negativní důsledky předchozí nedostatečné regulace výstavby ze strany obce, která zanedbala své povinnosti stran péče o udržitelný rozvoj svého území.

NSS, 21. 2. 2025, 5 As 33/2024

Zjišťování hydrogeologických poměrů

- ▶ **Nejvyšší správní soud** ve zrušujícím rozsudku uvedl, že krajský soud opomněl vypořádat argumentaci navrhovatelů týkající se **posouzení dopadů záměru do hydrogeologických poměrů**, když již samotnou změnou územního plánu bylo rozhodnuto, že silnice povede tímto koridorem. Pokud by zde silnice nemohla být z hydrogeologických důvodů postavena, nedává smysl, aby byla v územním plánu plocha koridoru pro stavbu silnice vymezena. Dle Nejvyššího správního soudu krajský soud mylně vycházel z toho, že hydrogeologické posouzení má být provedeno nikoli v rámci pořizování územního plánu, ale v rámci územního řízení. Nejvyšší správní soud krajskému soudu tedy uložil, aby se zabýval tím, zda z pokladů obsažených ve správním spise lze učinit závěr, že v rámci vymezeného koridoru lze silnici trasovat, aniž by to ovlivnilo stávající hydrogeologické poměry v území. Dále Nejvyšší správní soud krajskému soudu vytkl, že „*při vypořádání rozsáhlé argumentace stěžovatelů ohledně zásahu do nemovité kulturní památky – barokního silničního mostu se sochou sv. Jana Nepomuckého pouze odkázal na odůvodnění změny územního plánu, že kulturní památky dotčeny nebudou. Podstatou námítky stěžovatelů však bylo právě to, že je toto odůvodnění chybné. Nepostačuje ani poukaz krajského soudu na kladné stanovisko orgánu památkové péče.*“ Nejvyšší správní soud také zavázal krajský soud, aby **posoudil, zda přeložkou silnice dojde ke zvýšení bezpečnosti**, což je nutné prokázat materiály založenými ve správním spisu, a **zda tento veřejný zájem převáží nad ochranou soukromých práv navrhovatelů**, zejména nad jejich vlastnickým právem a právem na respektování obydlí. Pokud z podkladů ve správním spisu bude učiněn závěr, že přeložka silnice zvýší bezpečnost silničního provozu ve východní části obce, a bude tedy splněn krok vhodnosti, tak krajský soud provede další body testu proporcionality. V rámci kroku potřebnosti uložil kasační soud krajskému soudu **posoudit, zda neexistuje reálná alternativa přeložky silnice**, která by byla rovněž schopná dosáhnout sledovaného cíle, kterým je zvýšení bezpečnosti provozu ve východní části obce, a přitom bude představovat menší zásah do práv navrhovatelů.
- ▶ Krajský soud konstatoval, že i územní studie na průtah silnice II/151 obcí Kunžak z roku 2009 zásah do této kulturní památky – mostu předpokládá, neboť v bodě 6.3.5 uvádí, že bude provedeno rozšíření klenbového mostu na straně, kde není umístěna socha sv. Jana Nepomuckého. Následně krajský soud posoudil, zda tvrzení o zvýšení bezpečnosti silničního provozu ve východní části obce Kunžak provedením nové přeložky silnice II/151 má oporu ve správním spise a dospěl k závěru, že nikoli.

NSS, 28. 2. 2025, 5 As 155/2024

Nekonkrétní námitky, proporcionalita

- ▶ Nelze přehlédnout, že nový územní plán představuje ve vztahu k vymezení specifické plochy XN opravdu velmi citelný zásah do vlastnického práva stěžovatelek.
- ▶ Stěžovatelky tedy konkrétně namítají minimálně to, proč v souladu s novým územním plánem není možné nadále vykonávat původně zamýšlenou činnost, jelikož původní podnikatelský záměr, který po přijetí nového územního plánu představuje prakticky jediný možný způsob využití pozemku, již v minulosti selhal. Je proto logické, že stěžovatelky nemají zájem v tomto neúspěšném projektu pokračovat i nadále. Ostatně stěžovatelky zdůrazňují i skutečnost, že sama odpůrkyně odkazovala na nedokončený projekt Gardenparku, a musí jí tak být známý současný stav území, jakož i jeho nevyužitelnost pro dříve předpokládaný projekt.
- ▶ Na území odpůrkyně se nachází nedostatečné množství zeleně a zájem odpůrkyně na zabránění úbytku ploch zeleně je tak zcela legitimní a plně odpovídá smyslu a účelu územního plánování. Přesto má Nejvyšší správní soud za to, že odpůrkyně může uvedeného cíle dosáhnout i s větším respektem k vlastnickému právu stěžovatelek. **Definovaného cíle je totiž možné dosáhnout za současného zachování komerční využitelnosti posuzovaného území, a to minimálně prostřednictvím citlivě zvolených koeficientů maximální zastavitelnosti území a minimálního množství zeleně.** Právě tyto koeficienty představují parametry, které mohou mít nejvýraznější vliv na to, jaká plocha zeleně bude na území zachována. S ohledem na poměrně nízké procento zastavitelnosti plochy je tak již tímto dána možnost dosáhnout stanoveného cíle spočívajícího právě v zachování této zeleně, ať už s ohledem na její okrasnou, ekologicko-stabilizační či jinou funkci. Nejvyšší správní soud nepominul ani skutečnost, že v námitkách stěžovatelky konkrétně navrhovaly, jaké koeficienty zastavitelnosti a zeleně by považovaly za přijatelné, tedy zastavitelnost pozemků 20 % a minimální podíl zeleně 50 %. **Odpůrkyně přesto na danou námitku reagovala zcela obecně, aniž by se vypořádala s tím, proč podle jejího názoru nelze ke změně těchto koeficientů přistoupit.**
- ▶ Pochybení lze tedy spatřovat pouze v tom, že krajský soud sice velmi komplexně hodnotil veřejné zájmy, kterých má být územním plánem dosaženo, avšak ty již neporovnával s vlastnickými zájmy stěžovatelek.

NSS, 31. 7. 2025, 1 As 187/2024

„Natolik razantní zásah“

- ▶ Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách lze dovodit, ačkoliv to v něm není výslovně uvedeno, že se odpůrkyně snaží takto rozsáhlou změnu funkčního využití dotčených pozemků zdůvodnit kumulací více různých okolností. Konkurující poměřované zájmy, na které odpůrkyně při vypořádání námitek odkázala – ochrana krajinného rázu, kapacita infrastruktury, ochrana půdního fondu či geologická stabilita území – jsou obecně bezpochyby legitimními cíli, které může obec při územním plánování sledovat. Podle Nejvyššího správního soudu však odpůrkyně nedostatečně odůvodnila, proč je za účelem ochrany těchto jinak legitimních zájmů nutné přistoupit k tak razantnímu zásahu do vlastnického práva stěžovatelů (ponecháno 14%).
- ▶ Opírá-li odpůrkyně svou argumentaci o závěry orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, je pravda, že ten ve svém stanovisku ze dne 15. 11. 2021 poukázal na výrazné předimenzování navrhovaných zastavitelných ploch, přičemž plochu stěžovatelů (BI č. 44) výslovně uvedl jako jeden z příkladů pro **plochu, která je pro bydlení navržena již od roku 2006, ale nebyla dosud využita**. Stěžovatelé však v námitkách poukazovali na rozpor v postupu odpůrkyně, která sice na jedné straně přistoupila k redukci některých ploch původně navržených k zástavbě, ale současně nově zařadila jiné pozemky do zastavitelných ploch. Konkrétně napadli její tvrzení, že tak učinila, protože eviduje žádosti o převedení „vhodnějších pozemků“. Upozornili, že tento pojem není opřen o žádná transparentní kritéria a vzbuzuje v nich podezření ze snahy bezdůvodně zvýhodnit jiné vlastníky na jejich úkor. Odpůrkyně na tuto námitku reagovala tak, že nebyly redukovány pouze pozemky stěžovatelů, ale i jiné plochy (např. BR 1A, BR 2Aa a BR 12Aa) a že stěžovateli zmiňovaná lokalita BX č. 48 byla ponechána k zastavění z důvodu aktivity jejího vlastníka. Dále uvedla, že jejím cílem bylo vymezit plochy, které by byly „reálně zastavitelné“. **Podle Nejvyššího správního soudu však tato argumentace na vznesenou námitku neodpovídá. Podstata námítky totiž nespočívala v tom, zda odpůrkyně redukovala i jiné plochy, ale v tom, na základě jakých objektivních kritérií vybrala pro zástavbu jako „vhodnější“ pozemky nové na úkor dotčených pozemků stěžovatelů, které musely být redukovány v tak velké míře.**
- ▶ Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách není seznatelné, zda proběhlo **kritériální posouzení, tedy zda na základě určitých, předem objektivně stanovených racionálních kritérií byly vybrány k vyřazení plochy či jejich části, které taková kritéria naplňují (a zda tato kritéria byla aplikována důsledně a shodně vůči všem)**, anebo jak tvrdí stěžovatelé, žádné takové posouzení neproběhlo a pouze byly ex post nalezeny argumenty pro redukci plochy stěžovatelů.

Územní plány – posuzování vlivů

NSS, 9. 12. 2024, 8 As 215/2023

Kumulativní vlivy a uskutečnitelnost

- ▶ Nejvyšší správní soud zavázal krajský soud k tomu, **aby posoudil kumulativní vliv ploch D300 a D208 ve vztahu k tzv. chráněným prostorám** podle § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví. V jiných, než těchto chráněných, prostorech je hluková zátěž irelevantní.
- ▶ Dle výkladu metodiky MŽP, který zastávají stěžovatelky, se má vliv hluku záměru na obyvatelstvo zkoumat až do vzdálenosti 2 000 m od tohoto záměru. Metodika MŽP skutečně na straně 140 popisuje, že vlivy na obyvatelstvo (tedy i hluk) by se v ZÚR měly hodnotit ve vzdálenostech 100, 500, 1000 a 2000 m od osy koridoru. ... Závěr o tom, že **metodika MŽP má pouze inspirativní charakter**, vyplývá také z rozsudku krajského soudu z 12. 3. 2021, čj. 55 A 58/2019-346 ...
- ▶ Zpracovatel VVURÚ, resp. SEA, tedy **může jakožto podklady využít i ty údaje, které vyplývají či byly získány při zpracování EIA. Odkazy VVURÚ na EIA 2011 tak samy o sobě nezakládají jeho nezákonnost.** ... Pokud následně VVURÚ na straně 131 konstatovalo, že pro charakterizaci vlivů záměru D300 na zdraví obyvatel převzalo závěry z již provedeného hodnocení EIA, avšak kvantifikace nebyla s ohledem na rozsah, měřítko a zaměření hodnocení SEA provedena celoplošně, není taková úvaha vadná.
- ▶ **Vzhledem k již existujícímu nadlimitnímu hluku je zbytečné činit kvantitativní odhad budoucího hluku.** Nové záměry v dané oblasti totiž budou muset vést ke snížení hluku anebo nebudou povoleny vůbec. ... Jakákoli budoucí výstavba v rámci záměru D010 bude nutně podmíněna tím, že dojde ke snížení dosavadní nadlimitní hlukové zátěže. Proto bylo možné v rámci vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů počítat s tím, že tato zátěž nebude narůstat.
- ▶ **Je totiž třeba rozlišovat mezi smyslem ZÚR a smyslem územního řízení. Smyslem ZÚR je prověření, zda realizaci daného záměru brání zcela zjevná překážka.** Zdejší soud se v minulosti zabýval výkladem § 36 odst. 3 a § 40 odst. 4 stavebního zákona a konstatoval, že výše zmíněná překážka musí být nepřijatelným a nerealizovatelným extrémem (rozsudek z 30. 5. 2019, čj. 2 As 122/2018-512, bod 65); že realizace daného záměru musí být zcela vyloučena veřejnoprávními limity (rozsudek z 4. 4. 2023, čj. 7 As 88/2021-88, bod 41); že uskutečnění daného záměru musí být vyloučena již na první pohled (rozsudek čj. 5 As 49/2016-198 zmiňovaný v bodě [\[72\]](#) tohoto rozsudku).

NSS, 29. 4. 2025, 2 As 34/2024

Převzetí odůvodnění SEA ze ZÚR

- ▶ **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.
- ▶ **V projednávaném případě všechny nepříznivé vlivy popsané ve vyhodnocení SEA jsou takového charakteru, že obsah stanoviska krajského úřadu, které dílem přebírá požadavky AZÚR JMK, 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 stěží reagovat podrobněji.** Řešení těchto vlivů v souladu s nastavením procesu územního plánování leží až v navazujících procesech v rámci realizační fáze územního plánování.
- ▶ Na nejzávažnější negativní vliv umístění koridoru komunikace 43, jímž je zábor ZPF, reaguje stanovisko požadavkem na jeho minimalizaci. Podle NSS není možné při přijímání územního plánu za existence souhlasného stanoviska dotčeného orgánu ZPF v tomto směru dělat více než nastavit obecné vodítko pro navazující procesy. Konkrétní řešení rozsahu odnětí půdy ze ZPF ve smyslu § 9 zákona o ochraně ZPF totiž tvoří jeden z předpokladů pro vydání územního rozhodnutí.
- ▶ Vyhodnocení a na něj navazující stanovisko SEA jsou zcela dostatečné, i pokud jde o další identifikovaný nepříznivý vliv související s vymezením koridoru komunikace 43 – zvýšení imisí včetně hluku v souvislosti s výstavbou a provozem komunikace. V tomto případě plně postačuje odkaz na obsah AZÚR JMK, tj. nutnost vymezení protihlukových stěn či zemních valů snižujících hlučnost a prvků redukujících imisní příspěvky (vegetační bariéry, ozelenění). Krajský soud se v principu mylí, když v bodu 77 napadeného rozsudku uvádí, že by se mělo v této koncepční fázi řešit, jaká určitá opatření mají být u komunikace umístěna, či zda samotná komunikace má být v rámci vymezeného koridoru dopravní infrastruktury umístěna blíže k obci či dále od ní. Konkrétní lokalizace jednotlivých opatření, stejně jako přesné zasazení komunikace 43 do koridoru dopravní infrastruktury, je věcí územního řízení.

NSS, 30. 4. 2025, 1 As 356/2021

Rozumnost variant (SEA)

- ▶ 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“ (rozsudek NSS č. j. 2 As 86/2022 - 197, bod 125). Pouze takové varianty mají být následně posuzovány v režimu § 19 odst. 1 stavebního zákona.
- ▶ **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“ (rozsudek NSS č. j. 2 As 86/2022 - 197, bod 145; obdobně č. j. 5 As 382/2021 - 208, bod 99).
- ▶ Lze tak uzavřít, že výstavbou komunikace 43 v Bítýšské stopě (ať v Bítýšské či Optimalizované variantě) by se oblasti Brna a jeho okolí nijak dopravně neulevilo a samotná komunikace 43 vedená v Bítýšské stopě by byla velmi řídky využívána (s ohledem na aglomerační povahu tranzitu v oblasti Brna), což by bylo v přímém rozporu s důvody jejího vybudování. **Je proto zcela pochopitelné, že varianta vedoucí komunikaci 43 Bítýšskou stopou nemohla být mezi doporučenými (ani posuzovanými), neboť nenaplňovala cíle, kterých měla AZUR JMK dosáhnout. Za takového stavu pak nemusela být ani posouzena.**

NSS, 12. 6. 2025, 3 As 267/2024

Odůvodněnost závěru o neposuzování vlivů

- ▶ Ze stanovisek krajského úřadu nevyplývají důvody, proč nemuselo být posouzení vlivů na životní prostředí provedeno. ... Nedostatečné odůvodnění stanoviska, které nevyžaduje posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, může vést ke zrušení územního plánu Přestože správní soudy mají zachovávat určitou zdrženlivost, pokud jde o formální nedostatky územního plánu a jemu předcházejícího řízení, nelze postupovat tak, že by pořizovatel územního plánu mohl na jeho odůvodnění, resp. odůvodnění podkladových stanovisek dotčených orgánů zcela rezignovat
- ▶ KÚ nejprve ve stanovisku z dubna 2018 požadoval provedení SEA, zejména s ohledem na vymezení ploch výroby neurčitého charakteru a koridoru pro přeložku silnice II/386. Následně ve stanovisku ze září 2018 od tohoto požadavku upustil s přihlédnutím k tomu, že plochy výroby byly upraveny a koridor přeložky silnice II/386 měl být řešen formou územní rezervy. Dle koordinovaného stanoviska pak krajský úřad neměl k návrhu územního plánu připomínky. Krajský soud tak správně shledal, že ani jedno z uvedených stanovisek krajského úřadu se nezabývalo vymezením koridorů pro komunikaci I/43 a jižní obchvat Kuřimi, a nelze z nich, stejně jako z odůvodnění územního plánu, seznat, proč nebylo posouzení vlivů na životní prostředí nutné, přestože je územním plánem vymezován tak významný koridor dopravní infrastruktury.
- ▶ Zpracované posouzení vlivů na životní prostředí je pak v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona součástí územně plánovací dokumentace; **hierarchičnost daná pro celou územně plánovací dokumentaci proto a maiori ad minus platí i ve vztahu k posouzením vlivů na životní prostředí na úrovni obecní a krajské. Není tak pravda, že by posouzení vlivů na životní prostředí na obecní úrovni nemohlo obsahovat jiné informace než krajské posouzení. Naopak, posouzení vlivů na životní prostředí na úrovni územního plánu rovněž zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly, které pro ně vyplynou ze zásad územního rozvoje** (pakliže jsou splněny další zákonné podmínky pro povinnost provést SEA při pořizování územního plánu). Nadto lze podotknout, že v projednávané věci posouzení vlivů na životní prostředí na úrovni ZUR stanovilo územně plánovacím dokumentacím dotčených obcí úkoly týkající se posouzení vlivu nově navržené dopravní infrastruktury na životní prostředí

Posouzení souladu záměrů s ÚPD

NSS, 20. 2. 2025, 6 As 55/2024

Bytový dům mezi rodinnými domy

- ▶ Mezi nejdůležitější cíle územního plánování patří vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (viz § 18 a 19 stavebního zákona). Územní plán obdobně stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury (§ 43 odst. 1 stavebního zákona). Z uvedeného vyplývá, že **účel § 90 písm. a) a písm. b) stavebního zákona je ve své podstatě obdobný, neboť zajišťuje posouzení zásahu stavebního záměru do charakteru území, který je dán buď územním plánem, či stavebními poměry v území.** Není proto vyloučeno, aby správní orgány (či soudy) jednou argumentací posoudily soulad záměru vydanou územně plánovací dokumentací i s cíli a úkoly územního plánování, respektive s charakterem území. **Zásadní je, aby se k souladu stavby s charakterem území vyjádřili, což se v posuzované věci stalo.**
- ▶ Městský soud shodně konstatoval, že předmětná stavba (třípodlažní, o půdorysných rozměrech 10 m x 48,2 m, s výškou atiky +9,2 m) svým vzhledem i účelem je srovnatelná s okolními bloky řadových domů a nepředstavuje zjevný zásah do daného území.
- ▶ **Soulad záměru s charakterem území a se stávající urbanistickou strukturou určuje vnější aspekt umísťované stavby, tj. především její plošné a prostorové uspořádání, včetně velikosti, hmoty, výšky či urbanistického rázu.** Tyto okolnosti určí, zdali je záměr v souladu s funkčním využitím území a zda nenarušuje stávající urbanistickou strukturu. Pro dodržení podmínek stanovených v § 90 písm. b) stavebního zákona **naopak není zásadní vnitřní uspořádání stavby, neboť aspekty spjaté s vnitřním členěním stavby nemohou zapříčinit, že stavba svým vzhledem naruší dosavadní charakter území.** Skutečnost, že umísťovaná stavba zahrnuje větší množství bytových jednotek, může být významná pro posouzení dalších kritérií, která musí být splněna pro umístění stavby, nikoli však pro hodnocení souladu záměru s § 90 písm. a) a b) stavebního zákona. Z hlediska dodržení citovaných ustanovení stavebního zákona je klíčové, že posuzovaná stavba odpovídá vydané územně plánovací dokumentaci a je svým tvarem, rozměry a hmotou kompatibilní s řadovou zástavbou v okolí, takže je přizpůsobená místním podmínkám a je úměrná okolní zástavbě.

NSS, 17. 4. 2025, 6 As 255/2024

Pořizování změny – přerušení řízení o DP

- ▶ 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 namíste řízení přerušit.
- ▶ Jak správně uvedl krajský soud, v nyní přezkoumávaném řízení, tedy v řízení o odstranění stavby, již bylo mimo jeho předmět zabývat se tím, zda byla žádost stěžovatele o přerušení řízení o dodatečném povolení stavby stavebním úřadem důvodně zamítnuta, či nikoli. Jediným předmětem nyní přezkoumávaného řízení je posouzení naplnění podmínek odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy posoudit absenci příslušného povolení ve smyslu zmíněného zákonného ustanovení.

NSS, 29. 5. 2025, 8 As 178/2024

Zahrádkářská chata – neurčité pojmy v ÚP

- ▶ K tomu Nejvyšší správní soud předně uvádí, že pojmy „**stavba pro individuální rekreaci**“, „**rekreační chata**“ a „**zahrádkářská chata**“, které nejsou v samotném územním plánu ani v právní úpravě územního plánování a stavebního řádu definovány, jsou neurčitými právními pojmy.
- ▶ Dotčené orgány vyšly ve svých závazných stanoviscích při výkladu pojmu „zahrádkářská chata“ z účelu, kterému má sloužit. Tím je zahrádkářská činnost, tedy činnost související s obhospodařováním zahrádek a pěstitelskou činností. **Chata tohoto druhu slouží k uskladnění zahradního náčiní, úrody a vykonávání dalších aktivit spojených se zahradničením. Jedná se o skromnější chatu, která nenabízí takový komfort jako právě „rekreační chaty“.** Nejvyšší správní soud považuje obecný výklad neurčitého právního pojmu „zahrádkářská chata“, provedený dotčenými orgány, resp. správními orgány a potvrzený krajským soudem, za správný. ... Zahrádkářská chata je tedy taková chata, která má sloužit zahrádkářské činnosti. Při neexistenci jiných kritérií obsažených v právní úpravě či územním plánu dále posoudily soulad stavby s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona 2006. **Porovnaly tedy parametry stavby se stavbami již existujícími v zahrádkářské oblasti.** Tomuto postupu při výkladu pojmu „zahrádkářská chata“ a jeho aplikaci na nyní posuzovanou (pří)stavbu není co vytknout (rozsudek čj. 6 As 181/2023-29, body 15 a 16). **Takto provedený výklad poté aplikovaly na nyní posuzovanou stavbu a došly k závěru, že se do rozsahu vyloženého pojmu „nevejde“, jelikož nesplňuje nastavené podmínky – svými vlastnostmi neodpovídá požadavkům na zahrádkářské chaty (neslouží účelu zahrádkářské chaty), a tedy nejde „jen“ o zahrádkářskou chatu.**

NSS, 13. 8. 2025, 22 A 64/2025

Krajina ve městě

- ▶ **Ani ve vysoce urbanizovaném prostředí, jakým daná lokalita, tj. Praha Chodov, bezesporu je, nelze a priori vyloučit existenci krajiny.** Předmětná lokalita je totiž typickým příkladem, kdy i ve městě lze nalézt znaky krajiny. Pro posouzení nyní projednávané věci je dle kasačního i městského soudu stěžejní především blízkost Kunratického lesa, který se nachází cca 100 metrů od zamýšleného stavebního záměru. Blízkosti lesa si byl vědom i sám investor, neboť na blízkost Kunratického (Krčského) lesa poukazuje opakovaně jak v Souhrnné technické zprávě, tak i na webových stránkách projektu. Les je přitom ze zákona (*ex lege*) významným krajinným prvkem [§ 3 odst. 1 písm. b) ZOPK]. Právě existence významných krajinných prvků je přitom při posuzování, zda se jedná o krajinu, stěžejní (vedle výše uvedené judikatury srov. i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 9. 2009, čj. 7 As 52/2009-227).

NSS, 29. 9. 2025, 4 As 195/2024

Stabilizované území, bezprostřední okolí

- ▶ Nejvyšší správní soud v recentním rozsudku č. j. 3 As 247/2022-62 vyslovil, že „záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty ‚stabilizovaného území‘ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.“ V rozsudku č. j. 4 As 282/2022-174 Nejvyšší správní soud dovodil, že „přípustnost umístění Záměru bylo nutno zkoumat vzhledem k bezprostřednímu i navazujícímu okolí. Zároveň však platí, že Záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního. Právě do této části území je totiž Záměr umisťován. Ačkoli jsou tak správní orgány povinny zkoumat soulad Záměru s urbanistickou strukturou rovněž širšího okolí, nedávalo by většího smyslu, aby se městský soud zabýval každou jednotlivou stavbou ulice Na Konvářce, která se táhne dále po svahu předmětného kopce. Jinými slovy, nelze mít za to, že Záměr by byl přípustný, pokud by konvenoval stavbám od něj značně vzdáleným, přestože by nezapadal do jeho bezprostředního okolí, které má podstatný význam pro posouzení stávající urbanistické struktury.“
- ▶ Z podstaty ‚stabilizovaného území‘ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.
- ▶ Skutečnost, že nejužší okolí záměru v ulici Dunovského tvoří převážně rodinné domy, pak městský soud v napadeném rozsudku na řadě míst zohlednil, a tento fakt ani podle Nejvyššího správního soudu v nyní souzené věci bez dalšího neznamena, že by záměr neodpovídal urbanistické struktuře referenčního území.
- ▶ **Omezení referenčního území pouze na jeden stavební blok, jak požadují stěžovatelé, by nežádoucím způsobem znemožnilo dotváření stávající urbanistické struktury v širším okolí záměru.**

Stavební uzávěry

NSS, 9. 7. 2025, 6 As 36/2024

Přezkoumatelnost výjimky ze SÚ

- ▶ Problematicou možnosti samostatného soudního přezkumu rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry se NSS zabýval již ve výše označených rozsudcích č. j. 2 As 97/2023-27 a č. j. 2 As 309/2023-27, z nichž v nyní posuzované věci vycházel i krajský soud. Ústavní stížnosti podané stěžovatelkou proti těmto rozsudkům odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 22. 4. 2025, sp. zn. III. US 451/24.
- ▶ Prostřednictvím žádosti o výjimku ze stavební uzávěry lze v individuálních případech dosáhnout vynětí konkrétního záměru z dopadů stavební uzávěry. Nutno zdůraznit, že předmětem rozhodování o výjimce ze stavební uzávěry je konkrétní záměr, nikoli paušální vynětí konkrétního pozemku ze stavební uzávěry bez vazby na konkrétní záměr. Předmět rozhodování o výjimce je tak vymezen shodně jako předmět územního řízení, tedy jako zcela konkrétní stavební záměr. Smyslem a účelem podání žádosti o výjimku ze stavební uzávěry je získat podklad pro územní řízení, jenž by umožnil umístit stavební záměr do území (tedy odstranit právní překážku vydání územního rozhodnutí). Rozhodnutí o žádosti o výjimku však nevyvolává žádné samostatné právní účinky, přímé dopady rozhodnutí o této žádosti nepřekračují rámec územního řízení. **Rozhodnutí o žádosti o výjimku tak má povahu přípravného aktu, jenž je zcela konzumován rozhodnutím v územním řízení a společně s ním také musí být přezkoumáván.**

NSS, 26. 6. 2025, 4 As 11/2025

Zákonnost omezení

- ▶ Při vydávání stavební uzávěry (a tudíž ani při jejím soudním přezkumu) tedy nemá být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v územním plánu správné, resp. důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v procesu přípravy územního plánu, resp. při jeho případném soudním přezkumu.
- ▶ **Stavební uzávěra ze své podstaty vždy do určité míry zasahuje do očekávání dotčených osob, neboť dočasně narušuje dosavadní stav. Ne každé očekávání je však hodno právní ochrany.** ... Limitem pro změnu využití území jsou pravomocná územní a stavební rozhodnutí.
- ▶ Zmíněná limitní situace u žádného ze stěžovatelů nenastala. Nejvíce se jí blíží stěžovatel c), **jenž disponuje již zmíněným nepravomocným územním rozhodnutím. Ani u něj však Nejvyšší správní soud stejně jako u ostatních stěžovatelů neshledává porušení legitimního očekávání.**

JUDIKATURA KS v Ostravě

- ▶ 76 A 2/2025, 6. 11. 2025 –Kopřivnice
- ▶ 76 A 3/2025, 18. 9. 2025 – Kunčice pod Ondřejníkem
- ▶ 79 A 5/2023, 3. 6. 2025 – MSK x Petřvald
- ▶ 76 A 2/2022, 20. 3. 2025 – Horní Bludovice
- ▶ 76 A 4/2024, 27. 2. 2025 - Havířov
- ▶ 79 A 3/2024, 29. 1. 2025 – Lichnov
- ▶ 76 A 3/2024, 19. 12. 2024 – Staré město



Děkuji za pozornost

martina.pavelkova1@ostrava.cz