



Vyvěšeno dne: 22. 7. 2026

Svěšeno dne: 5. 8. 2026

Markéta Hrdličková

ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Filipa Dienstbiera, soudkyně Veroniky Juříčkové a soudce Václava Štencla v právní věci navrhovatelky: **NewCo Immo CZ GmbH**, sídlem In der Buttlergrube 9, Weimar – Legefelf, Spolková republika Německo, zastoupené Mgr. Ondřejem Kurkou, advokátem, sídlem nám. Republiky 679/5, Opava, proti odpůrkyni: obec **Držovice**, sídlem SNP 71/37, Držovice, zastoupené Mgr. Lucií Knoll, advokátkou, sídlem Helceletova 235/9, Brno, proti části opatření obecné povahy – Změna č. 1 územního plánu Držovice, o kasační stížnosti navrhovatelky proti výrokům II a III rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2025, č. j. 65 A 5/2025-85,

**t a k t o :**

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2025, č. j. 65 A 5/2025-85, **se** ve výrocích II a III **ruší** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci a řízení před krajským soudem**

[1] Odpůrkyně vydala dne 6. 1. 2025 opatření obecné povahy Změna č. 1 územního plánu Držovice. Navrhovatelka chtěla vybudovat Obchodní centrum Prostějov, což v důsledku přijetí změny č. 1 územního plánu není možné. Domáhala se proto u krajského soudu zrušení části změny územního plánu:

- a) vymezení plochy SV, v níž jsou umístěny mimo jiné pozemky ve vlastnictví navrhovatelky p. č. st. 363, st. 384, 635/12, 635/19, 635/20 a 635/39, vše v k. ú. Držovice na Moravě, obec Držovice,
- b) bodu 22 v kapitole „Vymezení pojmů“ ve znění „občanské vybavení místního významu – občanské vybavení sloužící přednostně a převážně řešenému území (obci), obchodní plochy max. do 200 m<sup>2</sup> užitné plochy.“,
- c) bodu f/1.8. ve znění: „Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití s výjimkou ploch OK (občanské vybavení komerční) je nepřípustné umístování staveb pro reklamu.

V plochách OK jsou stavby pro reklamu přípustné za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot území.“

[2] Krajský soud změnu č. 1 územního plánu zrušil v části stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v bodu f/1.8 (textová část) – „Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití s výjimkou ploch OK (občanské vybavení komerční) je nepřípustné umístění staveb pro reklamu. V plochách OK jsou stavby pro reklamu přípustné za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot území“ pro nepřezkoumatelnost. Ve zbytku návrh zamítl. Změnu způsobu využití SO na plochu SV a zavedení pojmu občanské vybavení místního významu odpůrkyně v rámci vypořádání námitek odůvodnila dostatečně. S odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2021, č. j. 2 As 176/2019-37, krajský soud nepovažoval za důvodnou námitku porušení limitů území. Pravomocný územní souhlas k přípojkě vody, závazné stanovisko orgánu územního plánování ani probíhající územní řízení nepředstavují limit využití území. Odpůrkyně dle krajského soudu přistoupila pouze ke zpřesnění definice využití dané plochy, které odpovídá jejímu charakteru. S ohledem na podmínky využití území by navrhovatelkou prezentovaný záměr stavby obchodního centra nebyl souladný již s územním plánem z roku 2010. Podpůrná argumentace odpůrkyně Zprávou o uplatňování Územního plánu Držovice ani snaha postavit najisto, že záměry jako ten navrhovatelčin nejsou v dotčené ploše přípustné, nezpůsobují nezákonnost změny č. 1 územního plánu.

## II. Kasační stížnost a další podání účastníků

[3] Proti výrokům II a III rozsudku krajského soudu podala navrhovatelka (stěžovatelka) kasační stížnost.

[4] Krajský soud podle stěžovatelky při věcném posuzování porušování limitů využití území (nerespektování pravomocného souhlasu) a nezákonného posouzení stěžovatelčiných námitek provedl dokazování, aniž nařídil jednání. Tím řízení postihl vadou, která mohla mít vliv na jeho zákonnost. Nadto vyzval stěžovatelku k vyjádření, zda souhlasí s rozhodnutím věci bez ústního jednání, aniž jí předtím zaslal vyjádření odpůrkyně, ač tak učinit mohl. Stěžovatelka proto měla za to, že ve spise nedošlo k doplnění důkazních návrhů a k výzvě se nevyjádřila. Krajský soud následně provedl dokazování a návrhu sice vyhověl, avšak jen v části. Vycházel přitom z odpůrkyní předložených podkladů, které s velkou pravděpodobností nebyly součástí správního spisu, a ani nevyčkal na konec lhůty, kterou stěžovatelce určil k replice.

[5] Stěžovatelka má dále za nesprávně posouzenou otázku porušení limitů využití území. Krajský soud nepřiléhavě odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2021, č. j. 2 As 176/2019-37. V nyní projednávané věci byly stěžovatelčiny pozemky i před účinností změny územního plánu součástí zastavěné plochy a zastavěného území, změna územního plánu změnila pouze způsob využití plochy. V citovaném rozsudku navrhovatelka brojila proti novému územnímu plánu, který nevyhověl jejímu požadavku na zařazení jejího pozemku do zastavitelné plochy. Nadto v projednávané věci existuje pravomocný územní souhlas k umístění jedné ze souboru staveb Obchodní centrum Prostějov, přičemž změna územního plánu znemožňuje dokončení tohoto záměru pro nesoulad s územně plánovací dokumentací. Navrhovatelka ve věci č. j. 2 As 176/2019-37 sice argumentovala územním souhlasem pro kanalizační přípojku, ne však pro stavbu na jejím pozemku, nýbrž pro stavbu rozsáhlé splaškové kanalizace bez přípojky k objektu na jejím pozemku. Územním souhlasem ve stěžovatelčině případě je umístěna vodovodní přípojka v rámci souboru staveb, ke kterému bylo vydáno též souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Územní souhlas je proto limitem využití území ve smyslu § 26 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který měla změna územního plánu respektovat.

pokračování

[6] Krajský soud nesprávně a nepřezkoumatelně posoudil též otázku nezákonného posouzení stěžovatelčiných námitek. Podle krajského soudu by záměr nebyl souladný již s územním plánem z roku 2010 a odpůrkyně nyní přistoupila pouze ke zpřesnění definice využití dané plochy, které odpovídá jejímu charakteru. K tomu krajský soud provedl důkaz územním plánem Držovic z roku 2010. I kdyby bylo dokazování procesně bezvadné, závěr krajského soudu je nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů, neboť se vůbec nevyjádřil ke stěžovatelkou předloženým listinám, které svědčí o opaku. Neuvedl ani, proč je neprovedl jako důkaz. Závěr je též nesprávný. Porovnáním způsobů využití území lze zjistit, že se způsoby materiálně liší a nelze je označit za pouhé zpřesnění definice. Změna nechrání rodinnou obytnou zástavbu, jak uvádí odpůrkyně ve vypořádání námitek. Stěžovatelka navíc napadala též spojení vymezení plochy SV s vymezením pojmu občanské vybavení místního významu, které obsahuje neurčitý pojem „max. do 200 m<sup>2</sup> užitné plochy“. Materiálně se jedná o podmínku prostorového uspořádání ve vztahu k intenzitě využití pozemků v zastavěném území a neurčitá forma může způsobovat rozpor s právními předpisy.

[7] Zavedení pojmu občanské vybavení místního významu je zcela nahodilé ve vztahu k odpůrkyní deklarovaným cílům. Faktickým dopadem je znemožnění pravomocného umístění stěžovatelčina obchodního centra. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách uvedla cíle a problémy, které nejsou identifikovány ve Zprávě o uplatňování územního plánu Držovice za období do roku 2020. Cíle regulace tak splňuje už jen regulativ nepřipustného využití v ploše SV. Ostatně ani samotné omezení zastavěné plochy není v podmínkách využití plochy SV aplikováno důsledně. Též stanovení maximální užitné plochy stavby občanského vybavení místního významu nesleduje deklarovaný cíl. Jedná se proto o neproporcionální opatření. To měl krajský soud posoudit, což neučinil.

[8] **Odpůrkyně** podotkla, že obě účastnice souhlasily s rozhodnutím bez nařízení jednání a naznačila nepotřebnost dokazování. Dále odkázala na své vyjádření k návrhu, které bylo z důvodu administrativního pochybení zasláno později. Odpůrkyně je přesvědčena, že změna č. 1 územního plánu vychází z dříve platného územního plánu se zohledněním zákonných požadavků a změn právních předpisů a požadavků na aktuální využití zemí při zachování racionálního využití území. Opatření obecné povahy je vypracováno odbornou osobou, je proporcionální, proces přijímání byl zákonný a připomínky a námitky byly vzaty v potaz. Změna č. 1 územního plánu byla pořízena v návaznosti na Zprávu o uplatňování územního plánu Držovice do roku 2020, ve které je uveden požadavek obce na vymezení a zrušení zastavitelných ploch smíšených obytných SO a zmíněna snaha o posílení funkce obce jako místa klidného rodinného bydlení. Nejedná se tedy o nepředvídatelnou ani diskriminační změnu. Stěžovatelčiny pozemky jsou součástí území zásadního významu pro charakter sídla a krajiny. Změna podmínek původního územního plánu nebyla předmětem změny č. 1 územního plánu. Naopak na základě původních podmínek byly upřesněny podmínky pro jejich ochranu.

[9] Stěžovatelka plánuje postavit Obchodní centrum Prostějov v lokalitě, kde se nachází blok staveb pro rodinné bydlení. Podle odpůrkyně není záměr v souladu s cílem vyjádřeným v opatření obecné povahy, tedy ochranou bydlení a charakteru obce. Územní souhlas vodovodní přípojky byl vydán na základě nesprávného postupu stavebního úřadu. Tato skutečnost ve spojení s marginálností části stavby znamená, že nemůže být limitem využití území. S odkazem na územní plán z roku 2010 a hlukové mapy má odpůrkyně za to, že využití SO je určeno primárně k bydlení a pro podnikatelské aktivity je určena plocha SV. I přes vydaná závazná stanoviska by stěžovatelčin záměr nebyl souladný ani s územním plánem 2010. Změna č. 1 územního plánu je dostatečně a srozumitelně odůvodněna a vyhovuje právním předpisům, přičemž byla respektována také stanoviska dotčených orgánů.

[10] V replice **stěžovatelka** upozornila na presumpci správnosti právních aktů. Právní předpisy staví územní souhlas na roveň územnímu rozhodnutí. Územní souhlas umisťující jednu stavbu

ze souboru staveb je limitem využití území podle § 26 stavebního zákona. Měla-li odpůrkyně územní souhlas za nezákonný, mohla se proti němu bránit. Neučinila tak ani ve vztahu k závazným stanoviskům, ze kterých plyne soulad stěžovatelčina záměru s územním plánem z roku 2010. Na závěr stěžovatelka znovu poukázala na rozpor se zásadou proporcionality.

### III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[11] Nejvyšší správní soud při posuzování kasační stížnosti hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení, přičemž dospěl k závěru, že stížnost má požadované náležitosti, byla podána včas a osobou oprávněnou, a je tedy projednatelná. Poté přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu kasační stížnosti, ověřil při tom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jako „s. ř. s.“)). Napadený rozsudek přezkoumal v rozsahu výroků II a III. Výrok I, kterým krajský soud zrušil část změny č. 1 územního plánu, zůstává nedotčen.

[12] Kasační stížnost je důvodná.

[13] Nejdříve se Nejvyšší správní soud zabýval namítanými procesními pochybeními. Stěžovatelka se ohradila proti tomu, že krajský soud vydal napadený rozsudek v jím stanovené lhůtě pro repliku, čímž jí znemožnil reagovat na vyjádření odpůrkyně.

[14] Vyjádření odpůrkyně k návrhu je datováno 30. 6. 2025, ze soudního spisu však plyne jeho doručení krajskému soudu dne 19. 8. 2025. Dne 25. 8. 2025 krajský soud přeposlal vyjádření odpůrkyně stěžovateli a pro případ, že se bude chtít vyjádřit, jí stanovil lhůtu k podání repliky v délce jednoho týdne od doručení přípisu. Konce této lhůty však nevyčkal a dne 4. 9. 2025 vydal napadený rozsudek. Ten byl stěžovateli doručen dne 8. 9. 2025; týž den také končila lhůta pro podání repliky. Nejvyšší správní soud nepřehlíží vázanost krajského soudu zákonnou lhůtou pro rozhodnutí o návrhu (§ 101d odst. 2 s. ř. s.), sám krajský soud však stěžovateli určil lhůtu k případnému vyjádření, přestože musel vědět, že mu to znemožní rozhodnout v zákonem stanovené pořádkové lhůtě. Je pravdou, že soudní řád správní repliku nestanovuje jako povinný úkon a krajský soud její podání stěžovateli neuložil (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2015, č. j. 4 Azs 228/2015-40, body 82 až 84). Ve spojení s pochybením krajského soudu ve vztahu k vypořádání se s návrhovým bodem nezákonného posouzení stěžovatelčiných námitek ze dne 28. 5. 2024 (viz níže) však vliv popsaného postupu krajského soudu na zákonnost napadeného rozsudku nelze vyloučit.

[15] Stěžovatelka dále spojuje nedostatečný prostor pro podání repliky s nemožností rozmyslet si, zda nebude požadovat ústní jednání kvůli odpůrkyni uvedeným důkazním návrhům.

[16] Jak Nejvyšší správní soud shrnul v nedávném rozsudku ze dne 18. 5. 2026, č. j. 21 As 213/2025-38, rozhodování bez nařízení jednání je výjimkou z pravidla a dochází k němu výlučně v případech, kdy jsou pro to splněny zákonné podmínky. Zákon vychází z toho, že účastníci řízení jsou ti, kterým je garantován spravedlivý proces, jehož součástí je právo na konání soudního jednání a přístup k němu. Jestliže oni sami se naplnění tohoto práva nedožadují, není zpravidla úkolem soudu jím toto právo „vnucovat“. Sama stěžovatelka uvádí, že se k výzvě soudu, zda jednání požaduje, nevyjádřila. Ve výzvě přitom byla poučena o tom, že pokud se k této výzvě ve lhůtě dvou týdnů od jejího doručení nevyjádří, má se za to, že souhlas s rozhodnutím o věci samé bez jednání udělila (§ 51 s. ř. s.). Krajský soud tak v tomto směru mohl rozhodnout bez nařízení ústního jednání.

[17] Nebránily mu v tom ani důkazní návrhy, protože ty samy o sobě neznamenají nesouhlas s rozhodnutím věci bez jednání (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 2. 2016, č. j. 7 As 93/2014-48, č. 3380/2016 Sb. NSS). Úvahu o (ne)provedení důkazů soud činí samostatně a nezávisle na otázce, zda bude rozhodovat s jednáním ve věci samé,

pokračování

či bez jeho konání (bod 23 citovaného usnesení). Hodlal-li nicméně soud (za právní úpravy účinné do 31. 12. 2025) důkaz provést, jednání musel nařídít vždy (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 5. 2026, č. j. 21 As 213/2025-38, bod 27). Úvahu o provedení důkazů, se kterou se pojí též potřeba nařídít ústní jednání, tak krajský soud mohl učinit sám. Je to soud, kdo rozhodne, které důkazy provede (§ 52 odst. 1 s. ř. s.).

[18] K tomu stěžovatelka namítá, že krajský soud musel provádět dokazování územním souhlasem Magistrátu města Prostějova ze dne 22. 5. 2024, souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování Magistrátu města Prostějova ze dne 14. 5. 2023, oznámením o zahájení řízení Magistrátu města Prostějova ze dne 11. 7. 2024, územním plánem Držovic z roku 2010 a Zprávou o uplatňování územního plánu Držovic v uplynulém období do roku 2020, aby posoudil námitky nedodržení limitů využití území a nezákonnosti posouzení stěžovatelčiných námitek. Ve vztahu k důkazním návrhům se podle stěžovatelky dopustil nepřezkoumatelnosti a důkazní návrhy opomenul. Nejvyšší správní soud se proto zabýval tím, zda neodůvodnění neprovedení navržených důkazů v tomto konkrétním případě představuje vadu, pro kterou by bylo nutné napadený rozsudek zrušit.

[19] Předně Nejvyšší správní soud uvádí, že krajský soud dokazování neprováděl. Na územní souhlas, závazná stanoviska a probíhající územní řízení odkázal při vypořádání návrhového bodu nedodržení limitů využití území, nijak však nehodnotil jejich obsah. Informace, že stěžovatelka disponuje územním souhlasem k přípojce vody k obchodnímu centru a závaznými stanovisky a že probíhá územní řízení, plynula z vyjádření stěžovatelky a odpůrkyně ji nijak nezpochybňovala. Krajský soud mohl vyjít ze stěžovatelčina tvrzení o těchto skutečnostech a návrhový bod nedodržení limitů využití území posoudit (body 31 až 34 napadeného rozsudku). Z odůvodnění krajského soudu je seznatelné, že k přezkumu změny č. 1 územního plánu v rámci tohoto návrhového bodu nepovažoval za potřebné provádět dokazování. Neodůvodnění neprovedení navržených listin tudíž představuje vadu řízení, která neměla vliv na přezkoumatelnost či zákonnost napadeného rozsudku.

[20] Obdobně je tomu ve vztahu k zápisu z 15. veřejného zasedání zastupitelstva odpůrkyně, sdělení Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 10. 2. 2025 a hlukovým a ortofoto mapám. Krajský soud jimi dokazování neprováděl ani ve stěžovatelkou odkazovém bodu 28 napadeného rozsudku neodkazoval na vyjádření odpůrkyně, ke kterému byly předloženy. Tento bod věnoval dostatečnosti vypořádání stěžovatelčiných námitek v rozhodnutí o námitkách v procesu přijímání změny č. 1 územního plánu. Shledal jej dostatečným a měl za to, že stěžovatelka vypořádání nijak konkrétně nezpochybnila a neuvedla žádné konkrétní protiargumenty.

[21] Z návrhu ovšem naopak plyne, že stěžovatelka v návrhovém bodu nezákonného posouzení jejích námitek ze dne 28. 5. 2024 brojila proti důvodům zavedení nového pojmu občanské vybavení místního významu, které odpůrkyně uvedla v rozhodnutí o stěžovatelčiných námitkách. Mimo jiné nesouhlasila, že by důvodem mohl být charakter území, neboť ten se přijetím změny č. 1 územního plánu nezměnil. Původní znění územního plánu výměru občanského vybavení neomezovalo a stěžovatelčin záměr umožňovalo, což podle ní plyne i z přiloženého závazného stanoviska orgánu územního plánování. Nadto upozornila na doplnění nového pojmu občanské vybavení místního významu do změny č. 1 územního plánu až dodatečně po podání jejích námitek. Změnu č. 1 územního plánu proto považovala za nepředvídatelnou a nepřiměřenou, tedy rozpornou se zásadou zákonnosti a proporcionality.

[22] Krajský soud na stěžovatelčinu argumentaci reagoval závěrem o nesouladu stěžovatelčina záměru již s původním zněním územního plánu, který odůvodnil pouhou poznámkou (*nepřípustné využití plochy SO – do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací*), aniž svou úvahu rozvedl či se vypořádal se stěžovatelkou předloženým závazným stanoviskem orgánu územního plánování. Ze závěru o nesouladu

stěžovatelčina záměru s původním zněním územního plánu krajský soud odvodil pouhé zpřesnění definice využití dané plochy, které odpovídá jejímu charakteru. Dosud se tak řádně nezabýval návrhovým bodem a nijak neodůvodnil neprovedení důkazu uvedeným závazným stanoviskem. Důvody jeho neprovedení neplynou ani z odůvodnění napadeného rozsudku jako celku ani z okolností případu. Proto se vznesenými otázkami nemohl zabývat ani Nejvyšší správní soud.

[23] K tomu Nejvyšší správní soud doplňuje, že krajský soud se v rámci vypořádání tohoto návrhového bodu zabýval zněním územního plánu Držovic před změnou přijatou nyní napadeným opatřením obecné povahy a Zprávou o uplatňování územního plánu Držovice v uplynulém období do roku 2020. Znění územního plánu Držovic před změnou je součástí přílohy P.2 Text územního plánu s označením změn, která je založena ve spisové dokumentaci. Obdobně Zpráva o uplatňování územního plánu Držovice v uplynulém období do roku 2020 se ve spisové dokumentaci nachází. Těmito dokumenty tedy krajský soud provádět dokazování nemusel.

[24] Nejvyšší správní soud v této chvíli nijak nepředjímá důvodnost návrhového bodu. Má-li však závěr krajského soudu obstát při případném budoucím kasačním přezkumu, musí přezkoumatelně reagovat na stěžovatelčinu argumentaci a související důkazní návrh. S tím též souvisí pochybení při stanovení lhůty k podání repliky a její následné nedodržení (viz výše). Nelze totiž vyloučit, že pokud by krajský soud lhůtu poskytnutou stěžovateli k podání repliky dodržel, mohla reagovat na vyjádření odpůrkyně tak, že by k pochybení krajského soudu nedošlo.

[25] Nepřezkoumatelnost části napadeného rozsudku však není překážkou jeho přezkumu v rámci kasační námitky nesprávného posouzení otázky porušení limitů využití území. Odůvodnění nedůvodnosti návrhového bodu krajský soud opřel zejména o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2021, č. j. 2 As 176/2019-37, což stěžovatelka považuje za nepřiléhavé.

[26] Bez ohledu na odlišnosti skutkové situace v odkazované věci a v nyní posuzovaném případě je zcela relevantní ta část citovaného rozsudku, ve které Nejvyšší správní soud odkazuje na svou ustálenou judikaturu, podle které územní rozhodnutí (a stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec vydáním územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS, bod 38). Přijetí nového územního plánu (či jeho změna) tedy nemůže mít vliv na již vydaná územní rozhodnutí. Opačný přístup by byl v rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. Za určitých okolností může být pro vznik dobré víry podstatný též jiný postup orgánů veřejné moci než existence pravomocného rozhodnutí (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 12. 2025, sp. zn. IV. ÚS 2217/24, ve znění opravného usnesení ze dne 21. 1. 2026, sp. zn. IV. ÚS 2217/24-2, bod 17).

[27] Stěžovatelka v návrhu na zrušení opatření obecné povahy poukazovala na pravomocný územní souhlas, dvě závazná stanoviska a vedené územní řízení. Pokud jde o vodovodní přípojku, k níž byl udělen územní souhlas, ta je podle stěžovatelky vybudována (bod 25 návrhu) a o jejím odstranění není ve změně územního plánu ani zmínka. Stěžovatelčina argumentace je však v podstatě postavená na domněnce, že územním souhlasem k dílčí části plánovaného souboru staveb (vodovodní přípojce) jí vzniká oprávnění realizovat celý soubor staveb (obchodní centrum). Tak tomu ovšem není. Ke zbývajícím – a nutno konstatovat, že klíčovým – částem stěžovatelčina záměru nebylo vydáno žádné povolení, které by představovalo limity využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona, případně by zakládalo práva nabytá v dobré víře, hodná ochrany při dalším postupu správních orgánů. Takovou povahu nemají ani již vydaná závazná stanoviska dotčených orgánů, včetně orgánu územního plánování, neboť se jedná o podkladové akty pro konečné a komplexní posouzení záměru, ani sám fakt probíhajícího územního řízení. Nejvyšší správní soud se tak ztotožňuje se závěrem krajského soudu, podle nějž existence územního

pokračování

souhlasu k vodovodní přípojce v projednávané věci neznamená nemožnost v dané ploše měnit regulativy využití území (bod 34 napadeného rozsudku).

#### **IV. Závěr a náklady řízení**

[28] Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost důvodnou, pročez podle § 110 odst. 1 věty první s. ř. s. napadený rozsudek krajského soudu zrušil v rozsahu výroků II a III, a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení. V něm je krajský soud podle § 110 odst. 4 s. ř. s. vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku. V dalším řízení se bude znovu zabývat návrhovým bodem nezákonného posouzení stěžovatelčiných námitek ze dne 28. 5. 2024 a souvisejícím důkazním návrhem, poskytne stěžovateli prostor k reakci na vyjádření odpůrkyně a své závěry řádně odůvodní.

[29] Krajský soud v dalším řízení podle § 110 odst. 3 věty první s. ř. s. rozhodne také o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 22. července 2026

L. S.

JUDr. Filip Dienstbier, Ph.D. v. r.  
předseda senátu