

Právní informace ČKAIT 02/2026

Právní předpisy publikované ve [Sbírce zákonů a mezinárodních smluv](#) od 1. do 28. února 2026, které se svým obsahem dotýkají činnosti autorizovaných osob.

Průběžně jsou členové Komory informováni v [Aktualitách](#) systému PROFESIS.

Novinkou roku 2026 je rozšíření dokumentu o kapitolu **Judikáty správních soudů** obsahující vybrané judikáty stavebního práva, které byly projednávány v Sekci územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo. Tato kapitola je zařazena na základě spolupráce s [Českou společností pro stavební právo](#).

ZÁKONY

- Zákon, který se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyl v tomto období publikován.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

- Nařízení vlády, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

VYHLÁŠKY

- Vyhláška, která se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyla v tomto období publikována.

SDĚLENÍ

- Sdělení, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

USNESENÍ VLÁDY

- Usnesení vlády České republiky, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

NÁLEZY ÚS

- Nález Ústavního soudu, který se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyl v tomto období publikován.

Zpracovala:

JUDr. Zdeňka Vobrátilová, členka České společnosti pro stavební právo

JUDIKÁTY SPRÁVNÍCH SOUDŮ

Z rozsudků Nejvyššího správního soudu projednávaných na 107. zasedání Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo dne 7. 11. 2025.

▪ **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 10. 2025, č.j. 7 As 298/2024-47 – ohrožení lesa povolovanou stavbou**

Je třeba rozlišit dvě skupiny způsobů ohrožení lesa. První z nich představují přímé účinky stavby na les v podobě fyzických zásahů do kořenového systému či porostního pláště. Druhou skupinu tvoří požadavky vlastníka pozemku, na němž je stavba umístěna a který sousedí s pozemky určenými k plnění funkcí lesa vycházející z [§ 22 lesního zákona](#)¹⁾. Již ve fázi povolování staveb je třeba předcházet situacím, které by v budoucnu právě s ohledem na existenci povolované stavby vyžadovaly provádět preventivní opatření podle § 22 lesního zákona na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Podmíněnost povolení stavby souhlasem orgánu státní správy lesů je preventivním nástrojem ochrany lesa a lesního hospodaření a princip prevence je namíště uplatnit v případech, kdy sice nehrozí aktuální konkrétní riziko, ovšem s ohledem na budoucí vývoj stavu lesního porostu a s ohledem na blízkost stavby lesu a její charakter mohou taková rizika pravděpodobně nastat.

Nejvyšší správní soud konstatoval, že „relevantním argumentem ve prospěch souhlasu se stavbou není skutečnost, že v okolí posuzované stavby se nachází mnoho jiných objektů (i mnohem větších) v bezprostřední blízkosti lesa, a to i sloužících k obytným účelům. (...) Je neudržitelné, aby byly povolovány stavby jen z důvodu, že obdobné stavby již v bezprostřední blízkosti lesa existují a doposud se zásadně negativně neprojevil jejich vliv na les, ani naopak.“

Na straně druhé ale Nejvyšší správní soud akceptoval závěry jiného svého rozsudku, dle něhož specifické skutkové okolnosti mohou ve svém souhrnu založit legitimní očekávání, jež je však vždy nutno vázat na individuální případ. Nejvyšší správní soud považoval za významné, zda existuje správní praxe, která by obdobné stavební záměry povolovala, případně jaké určení pozemku předpokládá příslušný územní plán.

Nezákonná správní praxe „může v konkrétní situaci (šlo-li např. o dlouhodobou a dosud nikým a nijak nezpochybňovanou správní praxi nebo akty, které se zřetelně neprotiví ustanovení zákona nebo soudní judikatuře a které nebyly vyvolány, vydány nebo udržovány korupcí nebo jiným trestným nebo nepoctivým jednáním úředních osob či na základě nepravdivých, nesprávných či neúplných údajů) založit na straně adresáta veřejné správy očekávání, jemuž bude zcela výjimečně, při absenci konkurujícího závažného veřejného zájmu, poskytnuta v zájmu obecné spravedlnosti a alespoň do určité míry soudní ochrana.“ Dokonce nezákonná správní praxe tedy může vyvolat legitimní očekávání, avšak pouze za výjimečných okolností, které musí správní orgány i soud náležitě popsat a vysvětlit.

Poznámka:

¹⁾ Podle [§ 22 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změnách a doplnění některých zákonů \(lesní zákon\)](#): „(1) Vlastníci nemovitostí nebo investoři staveb a zařízení jsou povinni provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými jsou nebo budou jejich pozemky, stavby a zařízení zabezpečeny před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemků určených k plnění funkcí lesa; tato opatření jsou oprávněni provést i na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů, pokud není podle zvláštních předpisů příslušný jiný orgán státní správy. Vlastník pozemků určených k plnění funkcí lesa je povinen provedení opatření strpět“.

▪ **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 8. 2025, č. j. 22 As 64/2025 – krajina ve městě**

K záměru výstavby bytového domu v Praze bylo vydáno stanovisko orgánu ochrany životního prostředí, dle něž nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny, a to ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Dané prostředí, do kterého má být zamýšlený stavební záměr umístěn, totiž dle závěru dotčeného orgánu není krajinou, a proto nebyly dány předpoklady pro postup dle [§ 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny](#)²⁾.

Správní soud se s uvedeným názorem dotčeného orgánu neztotožnil a) zrušil rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby. Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

K posouzení, zda prostředí, do kterého je předmětná stavba umístována, má znaky krajiny ve smyslu zákona na ochranu přírody a krajiny, je správní soud oprávněn. Pojem „krajinný ráz“ je příkladem neurčitěho právního pojmu. Judikatura Nejvyššího správního soudu setrvale vychází z premisy, že neurčité právní pojmy, na rozdíl od správního uvážení, podléhají plné soudní jurisdikci. Kasační soud tímto současně nijak nezpochybňuje, že navazující posouzení samotného zásahu do krajinného rázu je otázkou odbornou, kterou je oprávněn posoudit dotčený orgán, a úkolem soudu není nahradit správní orgány v jejich odborné kompetenci ani nahradit správní uvážení uvážením soudním. To nemění nic na tom, že se správní soudy musí, aniž by závazné stanovisko hodnotily po odborné stránce (k tomu nemají odborné znalosti), zabývat zejména tím, zda stanovisko spočívá na úplných podkladech, zda dotčené orgány přihlédly ke všem rozhodným skutečnostem a námitkám, zda stanovisko není v rozporu s ostatními důkazy a zda jeho odůvodnění odpovídá pravidlům logického uvažování.

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.

Při posuzování, zda dojde ke snížení či změnám krajinného rázu, je nutné vedle sebe hodnotit stav, pro něž se určitá krajina či její část stala jedinečnou (ať z hlediska přírodního, historického, architektonického, či jiného), a stav, jak bude vypadat například po umístění stavby. Pojem „zásah do krajinného rázu“ se přitom ani při sebevětší snaze nedá jednoduše objektivizovat pomocí matematických či fyzikálních veličin, a proto vždy bude, alespoň do určité míry, subjektivním skutkovým hodnocením.

Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Ačkoliv krajina zpravidla nemůže být udržována v původním stavu, smyslem ochrany krajinného rázu je zabránit takovému přetvoření krajiny, které bude na dlouhou dobu nevratné, a to takové krajiny, jež je něčím jedinečná, přičemž její přetvoření na jiný typ krajiny je z dlouhodobého hlediska i veřejného zájmu horší než ponechání původní krajiny.

Ani existence dalších staveb podobných plánovanému záměru (např. z hlediska objemu staveb, jejich výšky atp.) nemůže být důvodem pro absenci náležitého posouzení z hlediska zásahu do krajinného rázu

Účastník řízení je oprávněn namítat, že pro danou stavbu nebyl vydán souhlas orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného rázu, neboť změnou krajinného rázu může být dotčena na právu pokojně užívat svůj majetek, jehož součástí je i právo na to, aby poměry území, v němž se tento majetek nachází, byly změněny pouze v zákonných mezích a zákonným způsobem.

Poznámka:

²⁾ Podle [§ 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny:

„(2) K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.“.

Zpracoval:

JUDr. Emil Flegel, předseda Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo

Praha, březen 2026

Redakce:

Středisko vzdělávání a informací ČKAIT