



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marie Žiškové a soudkyň JUDr. Lenky Kaniové a Mgr. Jany Brothánkové v právní věci navrhovatele: **J. J.**, , zastoupený Mgr. Sandrou Podskalskou, advokátkou se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, proti odpůrci: **městys Vysoký Chlumeč**, se sídlem Vysoký Chlumeč 14, 264 01 Vysoký Chlumeč, zastoupený JUDr. Janou Krylovou, advokátkou se sídlem Háje 208, 261 01 Příbram, o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – územního plánu městyse Vysoký Chlumeč ze dne 1. 6. 2012, schváleného usnesením zastupitelstva odpůrce č. 01.04.12/2012-ZM ze dne 16. 5. 2012, v řízení o kasační stížnosti navrhovatele proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 26. 9. 2013, č. j. 50 A 15/2013 – 111,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Navrhovatel **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Odpůrci **se** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává**.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci**

[1] Navrhovatel je vlastníkem souboru nemovitostí v městysi Vysoký Chlumeč, části Pořešice, a to kamenného domu č. p. 31 bez stavebních základů z roku 1847 – 1865 na stavební parcele č. 51, navazující parcely č. 874/2 vedené jako zahrada a řady dalších pozemků zařazených do zemědělského půdního fondu (vše v katastrálním území Pořešice).

[2] Usnesením ze dne 16. 5. 2012, č. j. 01.04.12/2012-ZM, vydalo zastupitelstvo odpůrce opatření obecné povahy – územní plán městyse Velký Chlumec, který zahrnuje též pozemky navrhovatele. Opatření obecné povahy bylo vyvěšeno na úřední desce úřadu městyse dne 17. 5. 2012 a nabylo účinnosti dne 1. 6. 2012.

[3] Navrhovatel napadl předmětné opatření obecné povahy návrhem na zrušení jeho části podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), u Krajského soudu v Praze, neboť je jím dotčen na svém právu vlastnickém a právu na příznivé životní prostředí, uplatnil jednak důvody procesní, jednak hmotněprávní. Konkrétně se domáhal zrušení územního plánu v částech, které vymezují zastavitelné území Po-Z1, zastavitelné území Po-Z5, vodovodní řad P6, obslužnou komunikaci P1, vodní zdroj P7 včetně jeho ochranných pásem I. a II. stupně, a které označují nemovitost č. p. 31, st. parc. č. 51 a zahradu parc. č. 874/2 jako plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a označují pozemek parc. č. 830/4 jako přírodní plochu (NP).

[4] Krajský soud rozsudkem ze dne 26. 9. 2013, č. j. 50 A 15/2013 – 111, opatření obecné povahy zrušil v části týkající se budovy č. p. 31 a pozemků st. parc. č. 51 a parc. č. 874/2, pro nesrozumitelnost příslušné grafické části (výrok II.). Ve zbývající části návrh navrhovatele zamítl (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok III.).

[5] Kasační stížností navrhovatel (stěžovatel) napadl výrok I. a III. rozsudku krajského soudu a navrhl, aby Nejvyšší správní soud zrušil napadený rozsudek krajského soudu ve výrocích I. a III., zrušil opatření obecné povahy – územní plán městyse Velký Chlumec v části, v níž vymezuje zastavitelné území Po-Z1 a Po-Z5, veřejně prospěšné stavby P1, P6 a P7 včetně ochranných pásem, a které označuje pozemek parc. č. 830/4 jako přírodní plochu (NP), a přiznal navrhovateli náhradu nákladů řízení. Alternativně navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[6] Odpůrce ve vyjádření ke kasační stížnosti odkázal na svá předchozí písemná vyjádření s tím, že nemá žádné doplňující návrhy. Kasační stížnost navrhovatele je opakováním argumentů uplatněných v původním návrhu na zrušení opatření obecné povahy, které již byly zohledněny v napadeném rozsudku.

## II. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[7] Nejvyšší správní soud při posuzování kasační stížnosti hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení, přičemž dospěl k závěru, že kasační stížnost má požadované náležitosti, byla podána včas a osobou oprávněnou, a není důvodné kasační stížnost odmítnout pro nepřipustnost. Důvodnost kasační stížnosti posoudil Nejvyšší správní soud v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž je povinen přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3, 4 s. ř. s.).

[8] Kasační důvody stěžovatele spadají pod ust. § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s.ř.s.

[9] Kasační stížnost není důvodná.

[10] Stěžovatel namítá dílem nepřezkoumatelnost rozsudku krajského soudu, dílem nesprávné posouzení právní otázky soudem, současně i vady vydaného opatření obecné povahy a postupu, který mu předcházel, pro které měl krajský soud toto opatření zrušit. Nejvyšší správní soud proto v daném případě zachovává pořadí námitek uplatněných stěžovatelem, vzhledem k jejich obsahu a rozsahu považuje za vhodné se s nimi vypořádat samostatně i ve vzájemné souvislosti.

## 1. Námitky týkající se plochy Po-Z1

[11] Stěžovatel namítal, že opatření obecné povahy postrádá odůvodnění potřebnosti vymezení rozsáhlé plochy Po-Z1 určené pro bydlení. Argumentace potřebou rozvoje ploch pro bydlení z důvodu demografického vývoje má dle navrhovatele opodstatnění pouze v obecném rozměru ve vztahu k území celého městyse, nikoliv však ve vztahu k ploše Po-Z1. Pokud se krajský soud s tímto odůvodněním spokojil a odkázal na zásadu zdrženlivosti soudního přezkumu, rezignoval na přezkum proporcionality zásahu opatření obecné povahy do práv navrhovatele. Vymezení plochy Po-Z1 je ve vztahu k právům navrhovatele neproporcionální.

[12] Krajský soud se neztotožnil s námitkou nadbytečnosti vymezení nové zastavitelné plochy Po-Z1 (19 193 m<sup>2</sup>). Zdůraznil, že soud může ingerovat do tohoto vymezení jen omezeně, neboť rozhodnutí obce o potřebě vymezení nových zastavitelných ploch je bytostnou součástí jejího práva na samosprávu. Uvedl, že „*Obec v tomto případě není limitována ani ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona, neboť zde zakotvený požadavek zákona na prokázání nevyužitelnosti již vymezených zastavitelných ploch se vztahuje pouze na případy, kdy je pořizována změna územního plánu. Odpůrce však dosud pro své území územní plán schválen neměl a na první pořizení územního plánu se tento zákonný limit nevztahuje. Z hlediska proporcionality přijatého řešení ve vztahu k dotčení práv navrhovatele, tj. z hlediska posouzení otázky jeho potřebnosti, pak soud akceptuje argumentaci odpůrce na str. 38-39 odůvodnění napadeného územního plánu (vypořádání bodu č. 1 námitky č. 3 navrhovatele v rámci rozhodnutí o námitkách), z níž je patrné, že pořizovatel územního plánu se touto otázkou podrobně zabýval a na základě logické argumentace demografickými statistikami a odhadovaným vývojem bytového fondu na území obce tuto potřebnost racionálně zdůvodnil.*“ Dále soud odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 29. 3. 2011, č. j. 6 Ao 7/2010-73, odst. 26), podle níž, vázán zásadou zdrženlivosti, by soud měl „*v rámci testu proporcionality postihovat víceméně pouze extrémní případy věcně nesprávných opatření, která jsou jen formálně v souladu se zákonem, nikoliv však případy, kdy v rámci zákona je možné vícero řešení daného problému a soud pouze dospěje k závěru, že lepší by bylo jiné řešení než v dané věci příslušným orgánem přijaté.*“ Uzavřel, že „*V situaci, kdy podkladem pro úvahy pořizovatele o potřebnosti a podobě určitého řešení je (vždy nejistý) odhad budoucích potřeb a potenciálního vývoje území, pak požadavek na zdrženlivost soudu při hodnocení těchto úvah platí dvojnásob. Nelze konečně ani pominout skutečnost, že vymezení nových zastavitelných ploch ještě neznamená, že skutečně dojde k jejich zastavění. Pokud úsilí odpůrce o rozvoj území a přilákání nových obyvatel nebude úspěšné, nebude již z ekonomických důvodů nová zástavba realizovaná v plném rozsahu. Výchozí předpoklady „katastrofických“ úvah navrhovatele se tak zjevně míjí s realitou.*“ Další úvahy stran proporcionality přijatého opatření obecné povahy ve vztahu k právům navrhovatele, soud rozvedl následně (konkrétně i níže v bodu 2. a 4. tohoto rozsudku). Přihlédl k počtu domů stávající zástavby

a potenciálně nově přípustné výstavbě maximálně 19 nových domů (z toho 9 v Bláhově Lhotě), specifikované v příloze č. 1 textové části územního plánu, a z hlediska potřebnosti a přiměřenosti akceptoval odůvodnění odpůrce na str. 38-39 rozhodnutí o námitkách.

[13] Rozsudek krajského soudu je podle Nejvyššího správního soudu přezkoumatelný. Stěžovatel požadoval při projednávání návrhu územního plánu, aby pořizovatel vyňal z návrhu územního plánu plánovanou výstavbu v ploše Po-Z1 na pozemcích p. L. a aby vymezení této dosud nezastavitelné plochy bylo doloženo průzkumem o vyčerpání kapacity zastavěného území a ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. Potřebnost, resp. nadbytečnost vymezení nových ploch měl za dostatečně nedoloženou (bod č. 1 námitky č. 3). V návrhu podaném krajskému soudu stěžovatel (bod B/str. 11) tvrdil, že dosavadní zastavění obce v osadě Pořešice je 35 domů, z toho dva již v sousedství uvedené plochy na parc. č. 878/3 a 878/4, ve vlastnictví téhož vlastníka, plánovanou výstavbu 10 domů na ploše Po-Z1 považoval za nadbytečnou, protože tak půjde o nárůst o 1/3, a v případě dalších 7 domů v jiných lokalitách dle územního plánu o 48%, majitel uvedených dvou domů (i pozemků v ploše Po-Z1) domy pronajímá, realitní kancelář prodává v obci nemovitost a není o ni zájem, obec se nevyplácí a pokud lidé odcházejí, pak z nedostatku pracovních příležitostí a mladí z nedostatku kulturního vyžití apod. (příloha č. 2 repliky, str. 86 spisu krajského soudu).

[14] Krajský soud jednak správně poukázal na § 55 odst. 3 stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012, podle něhož prokázání nemožnosti využít zastavitelné území se vztahuje toliko na případy pořizování změny územního plánu, nikoliv na případy, kdy je pořizován zcela nový územní plán (viz rozsudky NSS ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009 – 54 ve věci *územního plánu města Třebechovice pod Orebem*, ze dne 27. 7. 2010, čj. 6 Ao 2/2010 – 102 ve věci *územního plánu obce Lipno nad Vltavou*, ze dne 4. 4. 2011, čj. 8 Ao 1/2011 – 107 ve věci *dodatku k územnímu plánu města Rokytnice nad Jizerou*).

[15] Nejvyšší správní soud dodává (jak uvedl již v rozsudku čj. 1 Aos 1/2013-85), že to neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, protože dle § 18 odst. 4 stavebního zákona, je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků a zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

[16] V nyní projednávaném případě také pořizovatel územního plánu, jak vyplývá z textové části odůvodnění v úvodu, postupoval podle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona se stal výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, neboť k tomu námitka stěžovatele směřovala. Krajský soud na toto vyhodnocení, provedené na str. 38-39 odůvodnění územního plánu, resp. rozhodnutí o námitkách stěžovatele, odkázal a akceptoval je. V návrhu podaném soudu stěžovatel konkrétně nezpochybňoval údaje o demografickém vývoji obce (městyse) Vysoký Chlumec, jejíž je osada Pořešice součástí, v letech 1991-2010, ani počet objektů a účel jejich využití, ani žádný z dalších údajů v tabulkách, o které se závěr odpůrce o nedůvodnosti jeho námitky opírá. Nadbytečnost vymezení této plochy zpochybňoval

navrhovatel toliko aktuální neprodejností nemovitostí či jejich pronájmem v osadě a dalším obecným tvrzením shora uvedeným.

[17] Krajský soud je vázán důvody uvedeným v návrhu. Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 24. 8. 2010, čj. 4 As 3/2008 – 78 (č. 2162/2011 Sb. NSS; zvýraznění doplněno), uvedl: „[M]íra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod - byť i vyhovující - obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta.“ Jestliže stěžovatel v návrhu podaném soudu formuloval námitky značně obecně (stejně tak v případě této námitky činí i v kasační stížnosti), aniž by sám poukázal na skutečnosti vyplývající ze správního spisu nebo poskytl vlastní výklad aplikované právní normy, pak Nejvyšší správní může hodnotit závěry krajského soudu jen z toho pohledu, zda krajský soud své závěry řádně odůvodnil, a zda v obecné rovině jeho závěry ob stojí. Stejně je třeba přistupovat i ke kasačním námitkám.

[18] Namítá-li stěžovatel v kasační stížnosti, že argumentace potřebou rozvoje pro bydlení obsažená v územním plánu ob stojí pouze ve vztahu k území celého městyse, nikoliv k ploše Po-Z1, je nutno dodat, že podle vyhodnocení na str. 10 - 11 odůvodnění územního plánu většina volných proluk uvnitř zastavěného území je využita, pro další úvahu jsou oporou údaje v tabulkách na str. 38 - 39. Je předpokládán mírný nárůst obyvatel (z 822 v roce 2009 na 860 v roce 2030) a nárůst bytové výstavby s výhledem do roku 2030 o cca 79 v celém katastrálním území Vysoký Chlumec. Vymezení plochy v osadě Pořešice Po-Z1 pro výstavbu 10 rodinných domů z celkového předpokládaného počtu 79 podle Nejvyššího správního soudu nelze vyhodnotit jako extrémní zatížení právě lokality, v níž má žalobce nemovitosti, tím méně pak vymezení plochy pro obslužnou komunikaci (P1), vodovodní řád (P6), vodní zdroj (P7) a zastavitelnou plochu pro něj (Po-Z5). S odkazem na zásadu zdrženlivosti, tak krajský soud nerezignoval na přezkum proporcionality zásahu do práv stěžovatele, ale odkázal na ni z důvodu, že nemůže řešení ploch pro budoucí zastavění schválené v územním plánu nahrazovat jiným, i kdyby se mu jevílo zastavění v jiných plochách pro 7 rodinných domů v osadě Pořešice (např. Po-Z2, Po-Z3, Po-Z4, Po-R1) vhodnější. Zásah soudu se proto omezuje na případy extrémního vybočení. Tento výklad přiměřenosti právní regulace pak Nejvyšší správní soud zastává trvale (srov. bod 114 rozsudku čj. 6 Ao 6/2010 - 103, rozsudek čj. 2 Ao 2/2007 - 73, publikovaný pod č. 1462/2008 Sb. NSS, též rozsudek čj. 6 Ao 5/2011 - 43, bod 30). Za extrémní vybočení nelze shledat schválený územní plán proto, že v osadě Pořešice, kam je umístěna potenciální výstavba 19 domů z celkového počtu 79, je v sousedství nemovitostí navrhovatele umístěno 10 a na jiných plochách nižší počet (např. po dvou domech). Na posouzení přiměřenosti dopadů tohoto konkrétního řešení zpochybněného stěžovatelem ohledně plochy Po-Z1 ve vztahu k Po-Z5, veřejně prospěšným stavbám (P1, P6, P7) a označení pozemku p.č. 830/4 jako plochy přírodní krajský soud rovněž nerezignoval, ale konkrétní řešení posuzoval, jak je zřejmé z dalších námitek.

## 2. Námitky týkající se obslužné komunikace P1

[19] K plánované obslužné komunikaci P1 navrhovatel zopakoval jako v návrhu, že její část směřující k ploše Po-Z1 je nevhodně vedena v nepřehledné zatáčce těsně vedle navrhovatelova domu v místech, kde má žalobce vchod do domu a vjezd do nezastavěné části pozemku st. parc. č. 51. Tato komunikace mohla být vedena jiným způsobem, na což však vlastník rozsáhlého zemědělského pozemku na ploše Po-Z1 nechtěl přistoupit. Navrhovatel nesouhlasí s hodnocením této námítky krajským soudem: z ničeho nelze dovodit, že by komunikace P1 měla sloužit pouze plánované výstavbě na ploše Po-Z1. Pokud navíc krajský soud uvádí, že doprava bude využívat stávající komunikaci III. třídy a nikoliv novou obslužnou komunikaci P1, pak se jedná o argument potvrzující nevhodnost trasování obslužné komunikace P1, neboť obsloužení plochy Po-Z1 mohlo být dosaženo jinak – stávající komunikací III. třídy nebo jiným trasováním komunikace P1 uvnitř plochy Po-Z1 bez dotčení vlastnických práv navrhovatele. Obslužná komunikace P1 by tak mohla vést např. mezi stávajícími nemovitostmi parc. č. 878/6 a 1014, 1015, kde ostatně v šedesátých letech minulého století vedla přístupová cesta k pozemkům parc. č. 878 a 1014. Nově zřízené stavby na pozemcích parc. č. 878/3, 878/4 a 878/5 snesou zatížení těžkou stavební a automobilovou dopravou a jsou odolnější proti vlhkosti, na rozdíl od domu navrhovatele. Ten bude navíc nucen odstranit kamennou zídku a v části komunikace P1 směřující k ploše Po-Z5 též oplocení a rozsáhlou soukromou zeleň.

[20] Stěžovateli je nutno přisvědčit toliko potud, že plánovaná obslužná komunikace P1 v části směřující k ploše Po-Z1 je odbočkou ze stávající komunikace III. třídy (na parc. č. 1314/2), která pokračuje dále rovně; vozidla směřující k ploše Po-Z1 budou odbočovat (zataččet) na takto plánované křižovatce, při příjezdu ze směru SV kolem jeho domu, ze směru JZ před jeho domem. Mýlí se však, napadá-li hodnocení krajského soudu, že „z ničeho nelze dovodit, že by komunikace P1 měla sloužit pouze plánované výstavbě na ploše Po-Z1“ a tvrdí-li, že další argumentace soudu potvrzuje nevhodnost trasování této obslužné komunikace. V rozsudku krajský soud k této části komunikace P1 uvedl, že tato část obslužné komunikace P1 vedoucí kolem domu navrhovatele je podle výkresů zjevně pouze komunikací sloužící plánované výstavbě na této ploše. K argumentaci navrhovatele všeobecným nárůstem nových zastavitelných ploch i v osadě Bláhova Lhota, a tedy zvýšení dopravní zátěže v důsledku realizace staveb jiné zastavitelné plochy v osadě Bláhova Lhota (k níž od osady Pořešice vede stávající komunikace III. třídy), proto dovodil, že „z mapy je zřejmé, že tato doprava bude využívat již stávající komunikaci a nikoliv novou obslužnou komunikaci P1“. Hodnocení krajského soudu je logické. Není důvod, proč by obslužnou komunikaci P1 vedoucí toliko k plánované zástavbě v ploše Po-Z1, využívali občané z Bláhovy Lhoty, resp. vlastníci domů budoucí zástavby v této osadě, či jiní uživatelé komunikace jedoucí tím směrem, proč by odbočovali ze stávající komunikace III. třídy kolem domu stěžovatele, vede-li tato přímo k cíli jejich cesty. Z tohoto závěru krajského soudu nelze dovodit, že potvrzuje argument o nevhodnosti trasování komunikace P1.

[21] Namítá-li stěžovatel, že obsloužení plochy Po-Z1 mohlo být dosaženo jinak, komunikací III. třídy samotnou nebo komunikace P1 mohla vést od stávající komunikace III. třídy např. mezi stávajícími nemovitostmi parc.č. 878/6 a 1014,1015, kde dříve vedla přístupová cesta k pozemkům č. 878 a 1014, aby nezatěžovala jeho nemovitost umístěnou na st.p. č. 51, Nejvyšší správní soud odkazuje na již shora předestřený princip zdrženlivosti zásahu soudní moci. Zásah soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných

věcných rozhodnutí územní samosprávy a „vnucení“ jí jiného řešení, by představoval porušení ústavní zásady o dělbě moci, proto je na místě toliko v případech extrémních.

[22] Krajský soud proto nepochybil, jestliže se v odůvodnění rozsudku zevrubně věnoval posouzení přiměřenosti účinků předpokládaného zvýšení dopravního provozu na komunikacích v blízkosti nemovitostí stěžovatele, tak jak stěžovatel z rozsudku krajského soudu, str. 11 - 12, cituje. Obdobně se soud vypořádal i s námitkami navrhovatele o ohrožení jeho stavby, namítanou nebezpečností zatáčky na komunikaci P1, i s jeho nesouhlasem s konkrétním umístěním komunikace a vodovodního řádu. Námitku nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu a nesprávnosti hodnocení přiměřenosti zásahu do práv stěžovatele Nejvyšší správní soud proto neshledal důvodnou.

### 3. Námitka rozšíření komunikace III. třídy

[23] Navrhovatel též brojil proti rozšíření stávající komunikace III. třídy (pozemek parc. č. 1314/2), neboť jím bude ohroženo užívání rozsáhlých nebytových prostor a výměnek v přízemí jeho domu. V místech rozšíření této komunikace, na kterou bude navazovat obslužná komunikace P1, v části vedoucí k ploše Po-Z1, má navrhovatel též umístěnu žumpu a z důvodu trasování komunikace P1 bude nucen odstranit kamennou zídku s hraničním kamenem, v části komunikace vedoucí k ploše Po-Z5 oplocení a zeleň. Rozšíření bude mít za následek ohrožení bezpečnosti jízdy a chůze navrhovatele a jeho rodiny. Navrhovatel dodal, že nikdo z vlastníků nemovitostí v Pořešicích nebude tak dotčen na svých právech jako on, což soud při posuzování proporcionality dostatečně nezohlednil.

[24] V odůvodnění rozsudku krajský soud jednak poukázal na územní studii, jejíž pořízení bylo územním plánem v příl. č. 1 textové části pro výstavbu na ploše Po-Z1 uloženo, která se podrobně konkrétním umístěním komunikace P1, vodovodního řádu apod. tak, aby nedošlo k ohrožení sousedních pozemků a staveb bude zabývat, následně tyto otázky budou i předmětem řešení v územním a stavebním řízení. Rovněž k námitkám stěžovatele v odůvodnění rozhodnutí o jeho námitkách, jako součásti vydaného opatření obecné povahy, str. 17 a násl., se opakovaně poukazuje na územní studii, v níž budou dopravní a obslužné komunikace řešeny tak, aby nedošlo k ohrožení sousední nemovitosti a pozemků ve vlastnictví manž. J. Tato podmínka je zapracována do textové části schváleného územního plánu.

[25] Nejvyšší správní soud proto nemohl přisvědčit této námitce. Obavy stěžovatele jsou liché nebo předčasné. Rozšíření stávající komunikace III. třídy nemůže být stavebně technicky (polohově a výškově) řešeno tak, že by musel odstraňovat své stavby na svých pozemcích, nebo na nich vysázenou zeleň. Ani z grafické části územního plánu neplyne, že by rozšíření komunikace zasahovalo pozemky v jeho vlastnictví. Konkrétní šíře vozovky, umístění v terénu, výšková poloha vůči jeho stavbám a pozemkům musí být řešena tak, aby nebyly ohroženy (z hlediska stability, odvodu srážkových vod, sesuvu půdy a podobně) stavby ani pozemky sousední, neboť jde o požadavky na umístění staveb a stavebně technické řešení staveb, stanovené právními předpisy.

**4. Námitka potřeby vymezení nové zastavitelné plochy, proporcionality zásahu a dodržení požadavku minimalizace zásahu do vlastnických práv navrhovatele. (Po-Z1, P1, P6, P7 a Po-Z5)**

[26] Navrhovatel dále zdůraznil, že stará zástavba by se neměla podřizovat novým zastavitelným plochám a veřejně prospěšným stavbám (Po-Z1, P1, P6, P7 a Po-Z5), ale naopak tyto nově vymezované plochy by měly respektovat stávající charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty. Nové zastavitelné území bylo lze umístit na jiném pro to vhodném místě v obci Vysoký Chlumec. Podmínky stanovené územním plánem k ochraně práv navrhovatele považuje tento za proklamativní, neboť obslužnou komunikaci P1 a rozšíření stávající komunikace III. třídy nelze realizovat bez zásadního zásahu do vlastnických práv navrhovatele, což považuje za neproporcionální. K posuzování otázky proporcionality navrhovatel odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 – 98, a na usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120. Podle navrhovatele nebyly splněny podmínky testu proporcionality, který vyplývá z citovaných rozhodnutí. V případě obslužné komunikace P1 zájem na jejím vymezení nepřevažuje nad zájmem navrhovatele na ochraně jeho práv, obslužení plochy Po-Z1 lze dosáhnout jiným způsobem. Ve vztahu k vlastnickým právům navrhovatele nebyl dodržen požadavek minimalizace zásahu. Navrhovatel dodal, že skutečným důvodem vymezení plochy Po-Z1 a komunikace P1 je dodatečná legalizace staveb na sousedních pozemcích postavených v rozporu s územním a stavebním rozhodnutím. Této námitce ovšem krajský soud nepřiznal náležitý význam a odkázal navrhovatele do územního a stavebního řízení a na územní studii.

[27] V další části kasační stížnosti navrhovatel s odkazem na § 18 odst. 4 a § 53 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jakož i na § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, tvrdil, že při vydání územního plánu musí být prokázáno, že všechno v současnosti zastavěné území je efektivně využito a je zde výrazná potřeba vymezit nové zastavitelné plochy, a to v konkrétně navrhovaném rozsahu. Navrhovatel namítl, že k vymezení nové zastavitelné plochy Po-Z1 došlo, aniž byla prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, jak stanoví § 55 odst. 3 stavebního zákona, který dle navrhovatele na věc dopadá. Odůvodnění napadeného opatření obecné povahy v bodě c. 1) je v tomto ohledu nedostatečné, zcela obecné a nepřezkoumatelné; k tomu odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2011, č. j. 8 Ao 6/2011 – 87. Přestože se krajský soud ztotožnil s odůvodněním opatření obecné povahy, má navrhovatel za to, že vymezení této nové zastavitelné plochy potřebné nebylo, a že byl tudíž na svých vlastnických právech omezen nepřiměřeně.

[28] Nejvyšší správní soud k uvedeným námitkám, v nichž stěžovatel v zásadě shrnuje své výhrady uplatněné proti schválenému řešení zastavitelnosti plochy Po-Z1 a trasování komunikace P1, včetně rozšíření komunikace III. třídy, odkazuje na závěry shora učiněné, v nichž se vypořádal rovněž s námitkou aplikace § 55 odst. 3 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Argumentace rozsudkem Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2010 – 185 a č. j. 8 Ao 6/2011 – 87 k aplikaci § 55 odst. 3 tak nemůže být úspěšná.

[29] Napadá-li stěžovatel ze stejných důvodů související veřejně prospěšné stavby P6- vodovodní řad, vymezení zastavitelné plochy Po-Z5, určené pro veřejně prospěšnou stavbu - vodní zdroj P7 a domáhá se posouzení všech ve vzájemné souvislosti, opět však z důvodu, že toto řešení nepovažuje za vhodné, má je za nadbytečné a neproporcionální, je nutno toliko dodat, že obecný princip zdrženlivosti zásahu platí i pro navržené řešení všech staveb.

[30] K námitce, že nově vymezované plochy by měly respektovat stávající charakter území, jeho architektonické a urbanistické hodnoty je nutno uvést, jak plyne i z odůvodnění napadeného rozsudku, že podkladem pro schválení územního plánu je Vyhodnocení vlivů na životní prostředí („SEA“), a aby došlo k minimalizaci zásahů do krajinného rázu (včetně jeho architektonických a urbanistických hodnot) a byl vyloučen negativní dopad plochy Po-Z1, byla realizace tohoto záměru podmíněna právě zpracováním územní studie; stran plochy Po-Z5 je realizace podmíněna zpracováním hydrologického posudku apod. Samotný vodovodní řad P6 chráněné hodnoty architektonické a urbanistické není sto zasáhnout, protože jeho trasa sleduje obslužnou komunikaci P1 a komunikaci III. třídy a stavebně technicky se řeší jeho uložení pod komunikace. Jiné trasování- přímé vedení od plochy Po-Z5 k ploše Po-Z1 by muselo vést přes pozemky stěžovatele, proto bylo zvoleno řešení jeho pozemky a stavby na nich obcházející, a to sledující obslužnou komunikaci P1 v části k ploše Po-Z5, komunikaci III. třídy a navazující část P1 k ploše Po-Z1. Jiné vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, tzn. jinak než podél hranic pozemků stěžovatele, ale přes ně, by právě mohlo představovat nepřiměřený zásah do jeho práv, pakliže zde bylo možné řešení, které do jeho pozemků nezasahuje. Tím je naplněn požadavek minimalizace zásahu do vlastnických práv stěžovatele. Nadto územní plán neřeší, zda vodovodní řad bude umístěn pod komunikací P1 na straně přiléhající k hranicím jeho pozemků, nebo na straně opačné, ani další detailní technické řešení obslužné komunikace, které bude předmětem až případných následných řízení, jichž bude stěžovatel účasten. Z odůvodnění rozsudku krajského soudu je zjevné, že obě vymezené plochy Po-Z1 a Po-Z5, stejně jako plochy pro veřejně prospěšné stavby byly posuzovány v souvislostech (viz současně i níže k námitce 8). Z rozsudku plyne jednoznačně, že komunikace P1 v části vedoucí k ploše Po-Z5 je slepá, bude sloužit toliko k obsluze P7 na ploše Po-Z5, vymezené pro vrt a úpravnu vody, a nepředstavuje proto významný zdroj hluku z dopravy, jak uvedl krajský soud. Obavu stěžovatele ze ztráty vody ve studni v důsledku vrtu krajský soud vyvrátil odkazem na podmínku stanovenou v příloze č. 1 napadeného územního plánu (a rovněž uvedenou v usnesení zastupitelstva, jímž byl územní plán přijat), podle které musí být ve fázi projektu zpracován podrobný hydrogeologický průzkum. Otázka ovlivnění hladiny spodních vod v okolí bude tak prověřena a řešena ve vodoprávním řízení.

[31] Nelze souhlasit ani s tvrzením stěžovatele, že ochrana jeho práv není dostatečně zaručena podmínkou, že obslužné komunikace budou řešeny tak, aby jeho nemovitosti ohroženy nebyly/viz bod 2. a 3. shora/. Jsou-li hranice či výměry pozemků st.p. č. 51, 874/2, 868/2 sporné, či je-li vedeno správní řízení katastrálním úřadem ohledně těchto pozemků, nemůže to mít vliv; územní plán vychází ze stavu zapsaného v katastru nemovitostí a neřeší spory mezi vlastníky pozemků, rozšíření komunikace III. třídy a trasování obslužné komunikace P1 není plánováno na pozemcích ve vlastnictví stěžovatele.

## 5. Námitka, že plochy Po-Z1 a Po-Z5 nesousedí se zastavěným územím obce

[32] Stěžovatel tvrdí, že k jeho námitce, že plochy Po-Z1 a Po-Z5 nesousedí se zastavěným územím obce, krajský soud uvedl, že opatřením obecné povahy schváleným zastupitelstvem odpůrce dne 12. 3. 2008, jímž bylo v souladu s § 58 až 60 stavebního zákona vymezeno zastavěné území obce Vysoký Chlumec, byly pozemky parc. č. 878/4 a 878/5 (s tvrzenými černými stavbami), na něž přímo navazuje nová zastavitelná plocha Po-Z1, již v roce 2008 zahrnuty do zastavěného území obce. Tento závěr soudu není dle stěžovatele správný. Předmětné opatření obecné povahy uvádí ve výčtu pozemků, jež jsou součástí zastavěného území, pouze „část 878“ bez uvedení výměry. Z grafické části přitom plyne, že pozemek parc. č. 878 fakticky zahrnuje i pozemky parc. č. 878/3 a 878/4. Pozemek parc. č. 878 byl ovšem již geometrickým plánem 150-68/2005 rozdělen na pozemky parc. č. 878/2, 878/3 a zastavěnou část parc. č. 86 a 87. Pozemek parc. č. 877 byl rozdělen geometrickým plánem 150/68/2005 na parc. č. 877/1, 877/2 a 877/3. V roce 2008 tedy pozemky parc. č. 878 a 877 nemohly být zařazeny do zastavěného území obce, neboť taková parcelní čísla neexistovala. Je zde proto rozpor mezi textovou a grafickou částí vymezení zastavěného území z roku 2008, který negativně postihuje i napadený územní plán.

[33] Stěžovatel se mýlí. Krajský soud námitku navrhovatele vyvrátil, protože z opatření obecné povahy schváleného zastupitelstvem odpůrce dne 12. 3. 2008 zjistil, že pozemky „*p. č. 878/4 a 878/5 s navrhovatelem tvrzenými černými stavbami, na něž přímo navazuje nová zastavitelná plocha Po-Z1, byly již v roce 2008 zahrnuty do zastavěného území obce. Totéž platí i pro pozemek p. č. 866/5, k němuž bezprostředně přiléhá ze severu nová zastavitelná plocha Po-Z5. Pojem zastavěného území je totiž právním pojmem, který sám o sobě neznamená, že na každé parcele do takového území zahrnuté musí stát stavba. Podle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona se zastavěným územím rozumí území takto vymezené v územním plánu nebo jiným postupem, jímž je zde třeba rozumět podle § 59 a § 60 stavebního zákona právě opatření obecné povahy vymezující zastavěné území obce.*“ Krajský soud tak neoznačil pozemky parc.č. 878 a 877, jak stěžovatel tvrdí, ale právě již geometrickým plánem dříve oddělené části těchto pozemků parc.č. 878/4 a 878/5. Aby totiž mohlo dojít postupem podle § 59 a § 60 stavebního zákona k vymezení zastavěného území obce, musela být ta část pozemků, která měla být do zastavěného území zahrnuta, zaměřena a oddělena nejprve geometrickým plánem, nově označena parc. čísly a evidována v katastru nemovitostí. Poté mohla být teprve takto určité a jednoznačně vymezená plocha zahrnuta do zastavěného území obce. Sama skutečnost, že v textové části uvedeného opatření je označení nepřesné „část 878“, je sice vadou, ale tato nemohla zkrátit práva stěžovatele.

## 6. K pozemku parc.č. 830/4

[34] Navrhovatel v řízení před krajským soudem též namítal, že jeho pozemek parc. č. 830/4 byl v napadeném územním plánu označen za přírodní plochu, a byl proto vymezen jako pozemek s předkupním právem pro městys Vysoký Chlumec, aniž by v textové části územního plánu byly pozemky s předkupním právem vůbec uvedeny. Navrhovatel připustil, že v procesu pořizování územního plánu nepodal námitky proti zařazení jeho pozemků do ÚSES. Krajský soud uvedl, že toto jeho pozici oslabuje, nicméně se námitkou proporcionality zabýval. S odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne

23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012 – 31 ale intenzitu zásahu do vlastnického práva navrhovatele nepřiměřenou neshledal, protože zahrnutí pozemku do přírodní plochy neomezuje jeho stávající využití (pastviny).

[35] Stěžovatel se dovolává rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 1. 2010, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74, a tvrdí, že vzhledem k nesouladu textové a grafické části územního plánu nemohl při běžné pozornosti zjistit, že se návrh územního plánu týká pozemku v jeho vlastnictví, neboť pozemky s předkupním právem ve prospěch městyse Vysoký Chlumec nejsou v textové části opatření obecné povahy vůbec uvedeny. Podle stěžovatele musí být výčet veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací uvedených v grafické části shodný s výčtem v textové části opatření obecné povahy. Na straně 23 textové části napadeného územního plánu je ovšem v kapitole h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo uvedeno jen „Po 2 prvky lokálního ÚSES“. V textové části tedy nejsou vymezeny pozemky pomocí parcelních čísel (včetně navrhovatelova pozemku parc. č. 830/4), což navrhovatel považuje za podstatnou vadu způsobující nezákonnost napadeného opatření obecné povahy. K tomu odkázal na metodický pokyn Ústavu územního rozvoje, podle něž musí textová část výroku územního plánu vymezující předkupní právo respektovat též náležitosti § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Mimo jiné tedy musí obsahovat výpis pozemků s jejich parcelním číslem a s uvedením názvu katastrálního území pro každou veřejně prospěšnou stavbu a veřejně prospěšné opatření samostatně. Navrhovatel dodal, že nemohl zjistit ani to, že všechny jeho ostatní pozemky tvořící zemědělský půdní fond v lokalitách Charvast a Zvěstovice, byly zcela zařazeny od biokoridorů a biocenter, aniž měl možnost toto při běžné opatrnosti zjistit a aniž byl o tom zpracovatelem při veřejném projednání informován. Tyto skutečnosti krajský soud nezohlednil.

[36] Krajský soud se námitkou navrhovatele (str. 14 a násl. rozsudku) zabýval velmi pečlivě přesto, že ji navrhovatel v průběhu procesu přijetí územního plánu nevznnesl. V souladu se závěrem usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č.j. 1 Ao 2/2010-116, že „Skutečnost, že navrhovatel v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. s. ř. s neuplatnil námitky či připomínky ve fázích přípravy opatření obecné povahy jej nezabavuje práva takový návrh podat. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích správního řízení odmítnout pro nedostatek procesní legitimace.“, dovodil, že navrhovatel není omezen v možnosti vznést takové žalobní body. S odvoláním na rozsudek ze dne 7. 10. 2011, č.j. 6 Ao 5/2011-43 téhož soudu, že „v případě přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy (podle § 101a a násl. s. ř. s.) z hlediska jeho proporcionality není možné po soudu požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu na jedné straně a ochrany vlastnictví navrhovatelů na straně druhé, pokud tuto úvahu před ním neprovedl z důvodu zavinené pasivity navrhovatelů příslušný správní orgán. Takovýto postup by byl rozporný s ústavní zásadou dělby moci, s právem na samosprávu i s ochranou právní jistoty dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územně plánovací dokumentace. (...) Nepodáním připomínek k otázce přiměřenosti zásahu do práv navrhovatelů napadeným opatřením obecné povahy (tedy k otázce proporcionality) bez objektivních důvodů se účastníci sami zbavili možnosti, aby jejich připomínky byly náležitě vypořádány správním orgánem a aby poté o zákonnosti takového

*vypořádání rozhodl soud.*“, následně správně krajský soud uzavřel, že nepodání námitek proti zahrnutí nemovitosti navrhovatele v územním plánu mezi přírodní plochy v návaznosti na zanesení navrženého místního ÚSES do územního plánu obce tudíž pozici navrhovatele oslabuje, neboť v takové situaci se soud dříve neuplatněnou námitkou nepřiměřenosti zásahu do práv vlastníka zabývá, jak lze dovodit z rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012-31, jen v případech, kdy zásah do vlastnického práva musel být pořizovateli již v době přípravy územního plánu zcela zjevný a jedná se o zásah dosahující značné intenzity, blížící se vyvlastnění dotčených nemovitostí. Takovou intenzitu zásah do vlastnického práva navrhovatele v tomto případě podle krajského soudu nedosahuje, neboť zahrnutí pozemku mezi přírodní plochy neomezuje jeho stávající, resp. navrhovatelem uvažované využití jako pastviny, naopak s takovým využitím v podobě stabilizovaných ploch luk a pastvin územní plán dle příl. č. 2 výrokové části pro přírodní plochy přímo počítá. Představy o plánovaném využití pozemku pak nemohly být pořizovateli zjevné. Přezkum, zda napadená regulace užití předmětného pozemku v napadeném územním plánu není zjevně diskriminační či svévolná soud odůvodnil na str. 14 až 16, do těchto věcných závěrů stěžovatel ani konkrétně nemíří kasační námitkou.

[37] Tvrdí-li proto stěžovatel v kasační stížnosti zkrácení ve svých právech, které spatřuje v tom, že v textové části návrhu územního plánu v kapitole h) bylo uvedeno toliko „Po 2 prvky lokálního ÚSES“, aniž by zde byly dotčené pozemky vymezeny parcelními čísly a katastrálním územím, a tuto vadu považuje za nezákonnost s dopadem do svých práv, protože tak nemohl zjistit, že tento (ale i ostatní) jeho pozemky v ZPF byly zařazeny do biokoridorů a biocenter, a krajský soud to nezohlednil, nelze mu přisvědčit, protože krajský soud přesto, že námitku nevznnesl při projednávání územního plánu, se s ní ohledně konkrétně navrhovatelem uvedeného pozemku parc. č. 830/4 v plném rozsahu a přezkoumatelným způsobem vypořádal věcně, a to včetně přiměřenosti dopadu do práv stěžovatele. Zřetelně přitom zdůraznil, že v případě újmy, která by v důsledku omezení vznikla nebo trvala v důsledku opatření územního systému ekologické stability, vzniká navrhovateli nárok na finanční náhradu, v případě nutnosti změny užívání pozemku předchází vyvlastnění nabídka výměny za jiný pozemek stejné výměry, kvality a dostupnosti, vyvlastnění je až nejzazším opatřením a podléhá samostatnému řízení. Rovněž tak se krajský soud vypořádal i s námitkou zahrnutí 100% ostatních jeho pozemků do přírodních ploch (které pro omezení návrhu soudu podaného nebyly předmětem řízení před soudem), výslovně uvedl, že není zahrnuta plocha celá, ale dílčí část (v případě parc.č. 730/10 a 731/1 jen menšinová). Nejvyšší správní soud s věcnými závěry uvedenými krajským soudem ztotožňuje. Porušení procesního práva, námitku vznést, odvozované stěžovatelem od vady textové části územního plánu, tak nemělo v konečném výsledku dopad do jeho práv na soudní ochranu.

[38] Nadto Nejvyšší správní soud nemohl přisvědčit ani tvrzení stěžovatele, že nemohl skutečnost zařazení jeho pozemku do přírodní plochy při běžné opatrnosti zjistit, neboť z grafické části návrhu územního plánu tato skutečnost plyne. Plocha, na níž je i parc. č. 830/4, je stejně jako ostatní „přírodní plochy“ v Hlavním výkresu návrhu územního plánu (část B, z února 2011, výkres č. I.2.B) odlišena v souladu s legendou barevně a označena zkratkou NP, tato zkratka je přímo na pozemku navrhovatele, jehož hranice, jakož i jiných pozemků jsou vyznačeny; vyznačena je zde i obvodová hranice lokálního biocentra. Stejně je tomu na Koordinačním výkresu (č. II.1.B). I v dalších výkresech

dotčené části B (Pořešice) jsou hranice lokálního biocentra označeny stejně a je zřejmé, že uvedený pozemek tam náleží. Srovnává-li stěžovatel vytýkaný nesoulad mezi textovou a grafickou částí územního plánu se situací posuzovanou v rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 2 AOs 1/2009-74, není toto srovnání případné. Uvedený rozsudek shledal napadenou změnu územního plánu v dotčené části nesrozumitelnou, a to proto, že podle textové části byla změna vymezena pozemky č. 217/1 a č. 224/1 s označením „S“, v grafické části (výkresech) byla změna označena „Š“ a to na pozemku č. 217/1 a zasahovala do tří dalších pozemků, mezi jinými i do části pozemku č. 163/4, a tedy nesouvisela s pozemkem č. 224/1 uvedeným v textové části. V nyní posuzované věci takový rozpor nenastal.

[39] Akcentuje-li metodický pokyn Ústavu územního rozvoje požadavek, aby textová část výroku územního plánu vymezující předkupní právo respektovala § 5 katastrálního zákona a tedy obsahovala výpis pozemků s jejich parcelním číslem a názvem katastrálního území, činí tak proto, aby v katastru nemovitostí mohla být na základě schváleného územního plánu omezení zapsána (§ 101 stavebního zákona).

## 7. Námitka nezveřejnění všech dokumentů v procesu pořizování územního plánu

[40] V této souvislosti byla dle navrhovatele důvodná též jeho námitka nezveřejnění všech dokumentů v procesu pořizování územního plánu pro absenci úřední desky městyse Vysoký Chlumec. Úřední deska byla zřízena až dne 29. 11. 2011. Dokumenty na elektronické úřední desce byly dodatečně měněny a ke dni veřejného projednávání návrhu územního plánu na ní nebyla vložena jeho grafická část. Opakované veřejné projednávání se nekonalo z důvodu uspokojení navrhovatele, nýbrž pro nemožnost veřejnosti nahlédnout do návrhu územního plánu pro absenci úřední desky. Dále odkázal na obsah svého návrhu s tím, že odůvodnění rozsudku krajského soudu k této problematice odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 6 AOs 3/2010 – 120, nepovažuje za správné.

[41] Krajský soud (str. 7) vycházel z rozsudku předně uvedeného, s nímž stěžovatel nesouhlasí (č. j. 6 AOs 3/2010 – 120). V souvislosti s námitkou shora, bod 6. již z důvodů tam uvedených Nejvyšší správní soud nepřiznává důvodnost ani této námitce, nemá pak ani důvodu se odchýlit od závěrů vyslovených v rozsudku Nejvyššího správního soudu, na který se krajský soud odvolal a správně poukázal na to, že jde o situaci obdobnou situaci navrhovatele. Krajský soud správně shrnul, že se společné projednání návrhu územního plánu konalo dne 8. 4. 2011, veřejné jednání k návrhu územního plánu dne 22. 11. 2011 a opakované veřejné projednání dne 2. 2. 2012, že navrhovatel uplatnil rozsáhlé námitky již podáním doručeným Městskému úřadu v Sedlčanech dne 31. 10. 2011 (před samotným konáním prvního veřejného projednání), účastnil obou veřejných projednání, přičemž důvodem pro konání opakovaného veřejného projednání byla skutečnost, že pořizovatel k námitce navrhovatele na nemožnost se s návrhem územního plánu seznámit zjistil, že ve vyvěšeném oznámení o konání veřejného projednání dne 22. 11. 2011 nebylo uvedeno, že do textu návrhu územního plánu, jenž vyvěšen nebyl, lze nahlížet na obecním úřadě odpůrce. Navrhovatel uplatnil stručné námitky při veřejném projednání dne 22. 11. 2011 a znovu obsáhlé námitky i při opakovaném veřejném projednání konaném dne 2. 2. 2012. Je tak i podle Nejvyššího správního soudu nepochybné, že stěžovatel měl možnost

realizovat v plném rozsahu svá procesní práva, a jak krajský soud příznačně zdůraznil, plyne to ze samotného faktu, že „70 stran z celkem 92stránkového textu napadeného opatření obecné povahy je věnováno vypořádání jeho námitek. Z obsahu námitek je přitom zjevné, že navrhovatel měl a také využil možnost se s návrhem územního plánu a souvisejícími dokumenty seznámit.“

## 8. K vymezení plochy Po-Z5 pro vodní vrt a úpravnu vody P7

[42] K vymezení plochy Po-Z5 pro vodní vrt a úpravnu vody P7 navrhovatel akceptoval závěr krajského soudu, že ochranné pásmo vodního zdroje bude stanoveno samostatným opatřením obecné povahy. Rozsudek však nepovažuje za správný, neboť ochranné pásmo vodního zdroje by mohlo zasáhnout pozemky navrhovatele a zasáhnout do jeho práv tyto pozemky užívat aktuálním i uvažovaným způsobem. Ochranné pásmo II. stupně bude navrhovatele omezovat ve využívání orné půdy (pozemků parc. č. 868/2 a 878/15). Omezení podle něj spočívá v tom, že plánovaná obslužná komunikace P1 je navržena přímo pod svahem orné půdy parc. č. 868/2, a tím bude orná půda omezena v obhospodařování. V ochranném pásmu II. stupně nelze budovat obslužné komunikace P1. Z důvodu ochranného pásma II. stupně nebude na pozemcích možné stavět kravíny, přístřešky pro ustájení skotu, ukládat hnůj, atd., což jsou další omezení navrhovatelových práv.

[43] Krajský soud ohledně této plochy především vyvrátil námitku, že velikost plochy Po-Z5 (str. 12 rozsudku) povede k tomu, že na ní proběhne jiná výstavba, než pouze uváděný vodní vrt. K otázce zásahu ochranného pásma do jeho pozemků dovodil, že právě velikost pozemku naopak může omezit tyto obavy navrhovatele z toho, že bude postižen v hospodaření na svých zemědělských pozemcích ochrannými pásmy vodního zdroje, protože rozsah ochranných pásem stanoví samostatné opatření obecné povahy vydávané vodoprávním úřadem [srov. § 30 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů]. Výtku navrhovatele, že jejich vymezení není zakresleno v grafické části územního plánu tak neuznal důvodnou. Logicky shledal, že čím větší je plochy pro budoucí umístění vodního zdroje, „o to méně bude ochrana vodního zdroje zasahovat do práv vlastníků nemovitostí mimo takto vymezenou plochu a obráceně, o to nižší bude riziko kontaminace vodního zdroje z činností prováděných na okolních pozemcích.“ K námitce omezení v právu obhospodařovat svůj ZPF, soud uvedl, že navrhovatel „nezmiňuje žádná konkrétní omezení, jež by pro něj z přijatého návrhu měla plynout, vyjma právě dotčení ochranným pásmem vodního zdroje. Sám však v textu zmiňuje, že chce na svých pozemcích pěstovat plodiny v „bio“ kvalitě a šetrným způsobem. V takovém užití mu ochranné pásmo II. stupně nijak bránit nebude, přičemž přísnější ochranné pásmo I. stupně o poloměru 10 metrů od umístění vodního zdroje bezpochyby bude zahrnuto v rámci pozemku, na němž je vymezena plocha Po-Z5.“ Stejně logicky krajský soud poukázal na zlepšení přístupu k jeho pozemkům novou komunikací P1 směřující k plánovanému vrtu s tím, že plánovaná výstavba nijak nerozděluje jeho pozemky.

[44] Namítá-li stěžovatel v kasační stížnosti, že ochranné pásmo vodního zdroje by mohlo jeho pozemky zasáhnout a zasáhnout tak do jeho práva je užívat aktuálním či uvažovaným způsobem, protože parc. č. 868/2 a další parc.č. 878/15 jsou ve svahu nad plochou Po-Z5, pak spatřuje-li omezení v plánované komunikaci P1 přímo pod tímto

svahem, nevidí zde soud spojitost příčiny a následku. K obhospodařování těchto pozemků pokud jde o přístup, mohou sloužit stávající přístupy, nebo nově plánovaná komunikace. Pokud výškové a polohové poměry v území dovolovaly obhospodařovat tyto pozemky, aniž by k nim vedla komunikace, pak nově plánovaná komunikace jejich obhospodařování stávajícím způsobem zabránit nemůže. Rozsah ochranného pásma II. stupně není zatím stanoven. Územní plán pak musí vycházet ze stávajících poměrů v daném území a nemůže vycházet ze všech možných eventualit, o nichž snad vlastníci sousedních pozemků uvažují. V daném případě pozemky stěžovatele, jak sám uvádí, jsou ornou půdou, nikoli pastvinou ani nejsou dosud určeny či užívány pro zemědělské stavby typu kravína či přístřešku pro ustájení skotu.

[45] Podle zákona č. 254/2001 Sb. ve znění účinném do 30. 12. 2012 (§30) ochranné pásmo I. stupně u zdrojů podzemní vody se stanoví minimální vzdáleností hranice jeho vymezení 10 m od odběrného zařízení, ochranné pásmo II. stupně se stanoví vně ochranného pásma I. stupně; může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrogeologického rajonu. Podle odst. 7) do ochranného pásma I. stupně je zakázán vstup a vjezd; to neplatí pro osoby, které mají právo vodu z vodního zdroje odebírat, a u vodárenských nádrží pro osoby, které tato vodní díla vlastní. Vodoprávní úřad může stanovit rozhodnutím i další výjimky ze zákazu vstupu a vjezdu. Není tak ani důvodná námitka stěžovatele, že v ochranném pásmu II. stupně nelze budovat obslužné komunikace. Podle uvedeného ustanovení je sice v ochranném pásmu I. a II. stupně zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje, avšak jejich rozsah vymezí až opatření obecné povahy o stanovení nebo změně ochranného pásma, až v tomto opatření vodoprávní úřad stanoví, „*které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provádět, jaká technická opatření jsou v ochranném pásmu povinny provést osoby podle odstavce 12, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících*“. Podle odst. 11) téhož ustanovení (dosud účinném) platí, že „*Za prokázané omezení užívání pozemků a staveb v ochranných pásmech vodních zdrojů náleží vlastníků těchto pozemků a staveb náhrada, kterou jsou povinni na jejich žádost poskytnout v případě vodárenských nádrží vlastníci vodních děl umožňujících v nich vzdouvání vody, v ostatních případech oprávnění (§ 8) k odběru vody z vodního zdroje; je-li jich více, poměrně podle povoleného množství odebírané vody. Nedojde-li o poskytnutí náhrady k dohodě, rozhodne o jednorázové náhradě soud*“. Je tak zřejmé, že dojde-li k realizaci využití plochy Po-Z5 plánovaným způsobem, bude-li zde vodní zdroj a úprava vody, a pakliže dojde v důsledku toho prokázaným způsobem k omezení užívání pozemků stěžovatele ležících ve vymezeném ochranném pásmu, bude mít právo na náhradu.

### III. Závěr a náklady řízení

[46] Ze shora vyložených důvodů dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost navrhovatele není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 s. ř. s., poslední věty zamítl.

[47] O náhradě nákladů řízení rozhodl Nejvyšší správní soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s ustanovením § 120 s. ř. s. Navrhovatel neměl ve věci úspěch, a nemá

proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Odpůrci v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, proto soud rozhodl, že se mu náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznává.

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

V Brně dne 28. května 2014

JUDr. Marie Žiškova  
předsedkyně senátu