



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Tomáše Rychlého a soudců Mgr. Radovana Havelce a JUDr. Faisala Husseiného v právní věci navrhovatele: **Ing. M. V.**, zastoupený Mgr. Romanem Bazgierem, advokátem se sídlem Šafaříkova 201/17, Praha 2, proti odpůrkyni: **obec Jindřichovice pod Smrkem**, se sídlem Jindřichovice pod Smrkem 245, v řízení o kasační stížnosti navrhovatele proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 26. 2. 2025, č. j. 64 A 7/2024-64,

t a k t o :

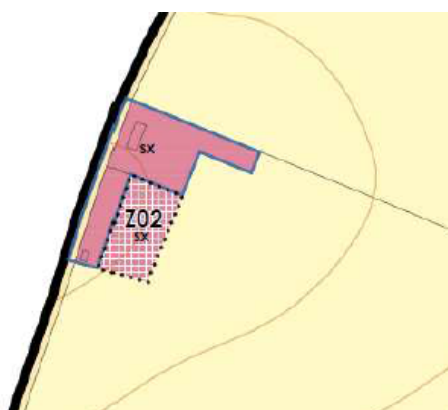
- I. Kasační stížnost **se z a m í t á .**
- II. Žádnému z účastníků **se n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

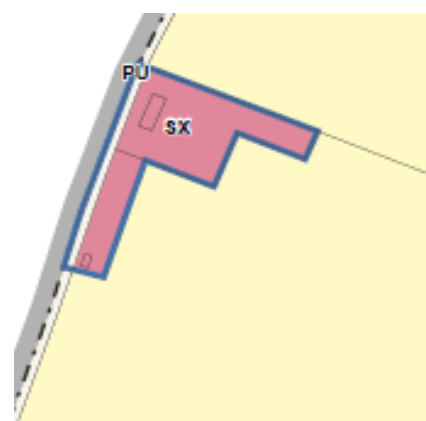
[1] Usnesením zastupitelstva obce Jindřichovice pod Smrkem (odpůrkyně) ze dne 24. 10. 2024 byl ve formě opatření obecné povahy vydán územní plán obce Jindřichovice pod Smrkem (dále jen „*územní plán*“). Navrhovatel se domáhal zrušení územního plánu v části, v níž byla na části pozemku p. č. XA v k. ú. J. p. S., jehož je vlastníkem, vymezena plocha *AU – zemědělské všeobecné*, namísto v návrhu územního plánu uvažovaného využití *SX – smíšené obytné jiné*.

[2] Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci (dále jen „*krajský soud*“) návrh na zrušení části územního plánu rozsudkem ze dne 26. 2. 2025, č. j. 64 A 7/2024-64, zamítl jako nedůvodný.

[3] Krajský soud shrnul, že pozemky p. č. XB, XC, XD a malá část pozemku p. č. XA při komunikaci byly územním plánem zařazeny do ploch *SX – smíšené obytné jiné* (podbarvené níže v plánu růžovou barvou – pozn. NSS). Zbývající část pozemku p. č. XA je plochou *AU – zemědělské všeobecné* (podbarvená níže v plánu žlutou barvou – pozn. NSS), na níž nejsou přípustné stavby pro bydlení. V návrhu územního plánu pro společné jednání byla jako plocha *SX – smíšené obytné jiné*, původně vymezena také další část pozemku p. č. XA, označená v plánu níže jako plocha Z02. S návrhem územního plánu v této podobě však nesouhlasil Krajský úřad Libereckého kraje jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), a proto odpůrkyně dotčenou část pozemku p. č. XA zařadila mezi plochy *AU – zemědělské všeobecné*.



návrh územního plánu



konečná podoba územního plánu

[4] Dle krajského soudu je odůvodnění územního plánu přezkoumatelné, a to včetně rozhodnutí o námitce navrhovatele. Důvody, proč nebyla plocha Z02 zařazena mezi plochy *SX – smíšené obytné jiné*, jsou z územního plánu zřejmé. Odpůrkyně tak učinila na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF ze dne 27. 7. 2022, č. j. KULK 43166/2022-OÚP (dále jen „stanovisko ZPF z července 2022“), dle kterého se nejednalo o nezbytný zábor ZPF, neboť území upravované územním plánem skýtalo dostatek nezastavěné nezemědělské půdy a nevyužité pozemky. Postoj orgánu ochrany ZPF byl předmětem dohodovacích řízení, jejichž výsledkem bylo kompromisní řešení; jako zastavitelná byla v územním plánu vymezena pouze část z původně zamýšlených zemědělských pozemků, přičemž u plochy Z02 odpůrkyně stanovisko orgánu ochrany ZPF akceptovala a mezi zastavitelné plochy jej nezahrnula. Krajský soud připomenul, že návrhy územního plánu pro jednotlivé fáze jeho projednávání nejsou právně závazné a předpokládá se možnost jejich změny.

[5] Také odůvodnění rozhodnutí o námitce navrhovatele považoval krajský soud za přezkoumatelné. Uvedl, že postup odpůrkyně nelze považovat za nezákonný či nesprávný jen proto, že nevyhověla alternativnímu požadavku navrhovatele. Odpůrkyně nepřehlédla možnost návratu části pozemku p. č. XD do ZPF ve smyslu § 1 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nicméně vysvětlila, proč navržený způsob kompenzace záboru ZPF nepovažuje za reálný. Odpůrkyně upřednostnila stabilizaci dané lokality, která se nachází v nezastavěném území obce, zdůraznila její odloučenou polohu a uvedla logické důvody, pro které je redukce stabilizované plochy na pozemku p. č. XD (ve smyslu navrácení jeho části do ZPF) nefunkční. Těmito důvody byla jednak skutečnost, že pozemek p. č. XD byl ze ZPF již vyjmut, a dále existence zástavby na

pokračování

tomto pozemku – na jeho západním okraji se nachází stavba zapsaná v katastru nemovitostí a na východním okraji pak další, do katastru nezapsaná, stavba. Dle krajského soudu tedy odpůrkyně odůvodnila, že jí zvolené řešení nejlépe odpovídá stavu území. Odpůrkyně zohlednila i soukromé zájmy navrhovatele, přičemž konstatovala, že v dané lokalitě je vymezena zastavitelná stabilizovaná plocha o výměře přes 7 000 m<sup>2</sup> (na pozemcích, které vlastní navrhovatel – pozn. NSS), která postačuje pro potřeby umístění obytně-zemědělského zázemí.

[6] Zmínku odpůrkyně o tom, proč není vhodné umožnit intenzifikaci obytné zástavby v odloučené lokalitě, je třeba dle krajského soudu vnímat jako obecně formulovanou, a to zejména ve vztahu k návrhu územního plánu, který vymezením návrhové plochy Z02 takovou intenzifikaci umožňoval. Krajský soud dodal, že navrhovatel svoji argumentaci vztahuje ke svému konkrétnímu záměru obytného domu, který by byl zázemím pro rozvoj zemědělského využití pozemků. Nicméně územní plánování nereflektuje konkrétní záměry využití dané lokality, nýbrž se jedná o koncepční činnost sledující dlouhodobě funkční řešení.

[7] Krajský soud nesouhlasil s navrhovatelem, že se odpůrkyně nevěnovala jeho alternativnímu návrhu a že k němu neměla k dispozici stanovisko orgánu ochrany ZPF, neboť disponovala jen stanoviskem ZPF z července 2022. Zrekapituloval důvody uvedené v odůvodnění rozhodnutí o námitce, které vedly odpůrkyni k neakceptování alternativního návrhu. Konstatoval, že zvolené řešení nelze považovat za nesprávné jen proto, že s těmito důvody navrhovatel nesouhlasí a upřednostnil by jím navrhované alternativní vymezení části pozemku p. č. XA jako plochy SX – *smíšené obytné jiné*, které by bylo kompenzováno vymezením části pozemku p. č. XD jako plochy AU – *zemědělské všeobecné*. Dále krajský soud z předložené dokumentace ověřil, že odpůrkyně postupovala v souladu s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zpracovala návrh rozhodnutí o námitkách a postoupila jej dotčeným orgánům včetně orgánu ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF pak v koordinovaném stanovisku ze dne 22. 7. 2024, č. j. KULK 49920/2024-OÚP (dále jen „*stanovisko ZPF z července 2024*“), ke způsobu vypořádání námítky navrhovatele neuplatnil výhrady. Stanovisko ZPF z července 2024 přitom nelze považovat za vadné jen proto, že se výslovně nevyjadřuje k navrhovatelovu alternativnímu řešení.

[8] Územní plán je podle krajského soudu také zákonný a proporcionální co do zásahu do vlastnických práv navrhovatele a jeho práva podnikat. Dotčené pozemky byly funkčně zařazeny tak, že není vyloučen účel, k němuž fakticky slouží. Navrhovateli nesvědčí právo domáhat se zahrnutí vybraných částí pozemků do ploch s určitým způsobem využití.

[9] Proti rozsudku krajského soudu podává navrhovatel (dále jen „*stěžovatel*“) kasační stížnost, jejíž důvody podřazuje pod § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) soudního řádu správního (dále jen „*s. ř. s.*“).

[10] Stěžovatel namítá, že odpůrkyně dostatečně neodůvodnila, proč plocha Z02 nebyla vymezena jako zastavitelná, a při zamítnutí námítky se omezila jen na „*nepodložená tvrzení*“. Rozhodnutí o námitce dle stěžovatele nesplňuje zákonné a judikатурní požadavky na odůvodnění, přestože krajský soud dospěl k opačnému závěru. Krajský soud měl proto dle stěžovatele jeho návrhu vyhovět.

[11] Krajský soud se v napadeném rozsudku rovněž dostatečně nevypořádal s návrhovými body. Sice konstatoval, že odpůrkyně nepřehlédla stěžovatelův návrh na zařazení části pozemku p. č. XD zpět do ZPF, avšak již se dále nezabýval tím, že závěr odpůrkyně, dle níž již nelze tuto část pozemku do ZPF navrátit, je nesprávný. Dále stěžovatel uvádí důvody pro navrácení pozemku p. č. XD do ZPF. Odpůrkyně se skutečným charakterem tohoto pozemku nezabývala a ani krajský soud „*to vůbec neřešil a neposuzoval*“, jen „*vzal jen argumenty odpůrce a ty vzal za relevantní, a i když jsme na to v žalobě poukazovali, soud se tím nezabýval.*“

[12] Stěžovatel v návrhu na zrušení části územního plánu dále uvedl, že argumenty o nemožnosti intenzifikovat výstavbu jsou „*liché a nepoužitelné*“, neboť v dané lokalitě se již nachází stabilizovaná zastavitelná plocha o výměře 7 000 m<sup>2</sup>. Pro tuto stabilizovanou plochu není překážkou odpůrkyní tvrzená absence energetické a dopravní obsluhy, technické infrastruktury a občanského vybavení, zatímco pro stěžovatelem navrhované řešení by tyto skutečnosti dle odpůrkyně překážkou byly. Tuto část odůvodnění rozhodnutí o námitce považuje stěžovatel za „*zástupnou s prvky libovůle*“. Krajský soud se s tímto návrhovým bodem vypořádal „*nedostatečně a nesprávně*“.

[13] Co se týče stanoviska orgánu ochrany ZPF, odpůrkyně pochybila, pokud tomuto orgánu předložila návrh zamítavého rozhodnutí o námitce stěžovatele. Pokud by odpůrkyně připustila možnost realizace stěžovatelova alternativního návrhu, musel by se orgán ochrany ZPF vypořádat s tím, proč je alternativní návrh nepřijatelný. Odpůrkyně ani krajský soud přitom tuto skutečnost nezohlednily.

[14] Odpůrkyně ve vyjádření ke kasační stížnosti odkazuje na své vyjádření k žalobě a uvádí důvody, proč nebylo možné přistoupit na stěžovatelem navržené alternativní řešení. Dále uvádí, že při rozhodnutí o námitce stěžovatele postupovala v souladu se zákonem. Navrhuje proto, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

[15] Nejvyšší správní soud nejdříve hodnotil formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), osobou oprávněnou (§ 102, věta první s. ř. s.), proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatel je řádně zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3, věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4, věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2, věty první s. ř. s.

[16] Kasační stížnost není důvodná.

[17] Nejvyšší správní soud nejprve přistoupil k posouzení námítky nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu. Případnou nepřezkoumatelností rozsudku je totiž povinen se podle § 109 odst. 4 s. ř. s. zabývat z úřední povinnosti, tedy i bez námítky stěžovatele. Vlastní přezkum rozsudku je pak možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tedy že je srozumitelný a vychází z důvodů, z nichž je zřejmé, proč krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí. Tato kritéria napadený rozsudek splňuje.

pokračování

[18] Dle stěžovatele se krajský soud nezabýval námitkou nesprávnosti závěru, dle něhož „*pozemek již vyjmutý ze zemědělského půdního fondu nelze do ZPF navrátit*“. Rozhodnutí o námitce však na závěru, že pozemek jednou ze ZPF vyjmutý již není možné do ZPF vrátit, nespočívá. Z odůvodnění rozhodnutí o námitce, které je součástí odůvodnění územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2011, č. j. 8 Ao 6/2011-87, č. 2741/2013 Sb. NSS; rozhodnutí je dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)), vyplývá, že stěžovatelem navrhované řešení (zahrnující navrácení části pozemku p. č. XD do ZPF) shledala odpůrkyně nefunkční jednak proto, že pozemek p. č. XD již byl ze ZPF vyjmut, ale rovněž proto, že se na tomto pozemku nacházejí stavby. Stabilizace zástavby spočívající v ponechání pozemku p. č. XD jako plochy zastavitelné a pozemku p. č. XA (až na malou část přiléhající ke komunikaci) jako plochy nezastavitelné, tak odpůrkyně považovala za nejvíce odpovídající stavu území. Krajský soud se přitom s návrhovými body, směřujícími proti výše uvedeným důvodům neakceptování alternativního návrhu, vypořádal. Shrnul důvody uvedené v odůvodnění rozhodnutí o námitce, které shledal logickými, a danou část odůvodnění považoval za zákonnou a správnou (odstavec 42 napadeného rozsudku).

[19] Na přezkoumatelnost napadeného rozsudku nemá vliv ani to, že se krajský soud výslovně nevyjádřil k dílčí námitce, dle níž stavby na pozemku p. č. XD jsou stavbami zemědělskými, a tudíž nebrání zahrnutí pozemku do ZPF. Krajský soud v napadeném rozsudku zrekapituloval také část odůvodnění rozhodnutí o námitce týkající se zástavby na pozemku p. č. XD a následně konstatoval, že rozhodnutí o námitce je odůvodněno řádně. Z uvedeného lze implicitně dovodit, že nedostatky v odůvodnění územního plánu neshledal ani ve vztahu k zástavbě na pozemku p. č. XD a jejímu charakteru. Nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku pro nedostatek důvodů by přitom bylo možné shledat pouze, pokud by krajský soud opomenul námitku vypořádat zcela – tedy i implicitně (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 2. 2022, č. j. 10 As 190/2020-39).

[20] Stěžovatel považuje napadený rozsudek za nepřezkoumatelný také stran vypořádání argumentace týkající se nežádoucí intenzifikace výstavby v dotčené lokalitě. S touto argumentací se však krajský soud vypořádal v odstavci 43 napadeného rozsudku.

[21] Kasační důvod ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. tedy není dán.

[22] Stěžovatel dále nesouhlasí s krajským soudem, že je odůvodnění územního plánu přezkoumatelné. Konkrétně se domnívá, že odpůrkyně dostatečně neodůvodnila, proč nelze v daném území intenzifikovat výstavbu. K tomu stěžovatel uvádí, že v dané lokalitě je již nyní vymezena zastavitelná plocha o výměře přes 7 000 m<sup>2</sup> (což nerozporují ani odpůrkyně a krajský soud), která postačuje k výstavbě obytně-zemědělského zázemí. Dle stěžovatele tak není zřejmé, proč by výstavbou na této ploše nedošlo k nežádoucí intenzifikaci výstavby, zatímco vymezením zastavitelného území dle návrhu stěžovatele by tomu tak bylo.

[23] Nejvyšší správní soud uvádí, že jelikož je kasační stížnost opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu, je stěžovatel v řízení o kasační stížnosti povinen reagovat na argumentaci krajského soudu a uvést, z jakých důvodů jsou závěry napadeného rozsudku nesprávné. Krajský soud se přezkoumatelností územního plánu zabýval zejména v odstavcích 40 až 44 napadeného rozsudku. V odstavci 43 pak uvedl, že odpůrkyně stabilizovanou plochu SX – *smíšené obytné jiné* vymezila na základě existujících poměrů v lokalitě, zejména dle rozmístění stávajících staveb, a současně vymezila

zastavitelný pruh na pozemku p. č. XA při příjezdové komunikaci mezi lesem a vodní plochou. Zmínku o nevhodnosti intenzifikace výstavby je třeba dle krajského soudu vnímat zejména ve vztahu k návrhu územního plánu, který intenzifikaci výstavby umožňoval. K tomu krajský soud dodal, že stěžovatel svoji argumentaci ohledně možné intenzifikace výstavby vztahoval ke svému konkrétnímu záměru obytného domu, který by vytvářel zázemí pro rozvoj zemědělského využití pozemků. Územní plánování však nemůže reflektovat pouze jeden konkrétní záměr, neboť se jedná o koncepční činnost sledující dlouhodobě funkční řešení. Krajský soud se tak ztotožnil s tím, že jde o odloučenou lokalitu, v níž není vhodné umožnit intenzifikaci obytné zástavby směrem do volné krajiny a do bloku zemědělské půdy. Na tyto závěry krajského soudu stěžovatel v kasační stížnosti vůbec nereaguje, a uvedená námitka je tudíž podle § 104 odst. 4 s. ř. s. nepřijatelná (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2020, č. j. 10 As 181/2019-63).

[24] Dále stěžovatel namítá, že odpůrkyně pochybila, pokud orgánu ochrany ZPF předložila návrh zamítavého rozhodnutí o námitce stěžovatele, namísto aby připustila možnost alternativního řešení. Tato argumentace však nemá svůj předobraz v návrhu na zrušení části územního plánu, ačkoli v něm uplatněna být mohla, a jedná se tak o nepřijatelnou námitku dle § 104 odst. 4 s. ř. s. Nejvyšší správní soud se jí tedy dále nezabýval.

[25] Vzhledem k tomu, že Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost nedůvodnou, zamítl ji za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s.

[26] O náhradě nákladů tohoto řízení bylo rozhodnuto ve smyslu § 60 odst. 1, věty první s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že stěžovatel byl v řízení o kasační stížnosti procesně neúspěšný, právo na náhradu nákladů řízení mu nenáleží. Odpůrkyně byla ve věci úspěšná, a tudíž jí vzniklo právo na náhradu nákladů řízení vůči stěžovateli, žádné však neuplatnila, přičemž Nejvyššímu správnímu soudu nejsou známy ani z úřední povinnosti. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** přípustné opravné prostředky.

V Brně dne 12. srpna 2025

JUDr. Tomáš Rychlý  
předseda senátu