



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Kryštofa Horna, soudkyně
Martiny Kotouček Mikolášková a soudce Jana Peroutky ve věci

navrhovatelky: **AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost, IČO 63078023**
sídlem Na struze 227/1, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Davidem Belhou
sídlem náměstí Jiřího z Poděbrad 1382/2, 120 00 Praha 2

proti

odpůrkyni: **obec Nová Ves pod Pleší**
sídlem Masarykova třída 90, 262 04 Nová Ves pod Pleší
zastoupená advokátem JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D.
sídlem Klokotská 103/13, 390 01 Tábor

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu obce Nová
Ves pod Pleší, vydaného usnesením Zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší dne 22. 5. 2025,
č. 2-2/2025,

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Navrhovatelka je povinna zaplatit odpůrkyni do 30 dnů od právní moci tohoto
rozsudku na náhradě nákladů řízení částku 19 699,50 Kč k rukám zástupce odpůrkyně
JUDr. Michala Bernarda, Ph.D., advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje: X

Odůvodnění:**Obsah návrhu**

1. Návrhem podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“), se navrhovatelka domáhala zrušení územního plánu obce Nová Ves pod Pleší, vydaného usnesením Zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší dne 22. 5. 2025, č. 2-2/2025 (dále jen „napadené OOP“) v rozsahu týkajícím se pozemku parc. č. 331/1 v katastrálním území Nová Ves pod Pleší, který navrhovatelka vlastní (dále jen „pozemek navrhovatelky“).
2. Navrhovatelka uvedla, že v minulosti žádala o povolení umístění staveb na svém pozemku. Žádostem navrhovatelky nebylo vyhověno (ani v roce 1995, ani v roce 2005), a to vždy s odůvodněním, že na pozemku navrhovatelky nebudou realizovány původně navržené stavby rodinných domků G1-G7, a to ani v budoucnu. Na pozemku navrhovatelky bude realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem, který bude budován obcí Nová Ves pod Pleší v rámci 0. souboru staveb – podmiňující investice. Technická infrastruktura související s vodojemem už byla realizovaná, v důsledku čehož podle navrhovatelky pominuly důvody nemožnosti umístění plánovaných staveb na jejím pozemku, nebo přinejmenším jejich části. Platnost dříve vydaných územních rozhodnutí také již pominula. Navrhovatelka také doplnila, že k dotčené lokalitě vydal Okresní úřad Příbram mimo jiné dne 21. 4. 1995 stavební povolení č. 0/417a/95.
3. Podle územního plánu odpůrkyně platného před vydáním napadeného OOP se pozemek navrhovatelky nacházel v ploše čistě obytné (individuální bydlení). V zadání i odůvodnění návrhu napadeného OOP bylo uvedeno, že stávající zastavitelné plochy, resp. jejich většina mají být převzaty do napadeného OOP, přesto je pozemek navrhovatelky v napadeném OOP veden jako plocha smíšeného nezastavěného území F.19. Navrhovatelka má za to, že nebyl pro zařazení jejího pozemku do ploch smíšeného nezastavěného území legitimní důvod, naopak jsou zde důvody pro ponechání jejího pozemku jako plochy zastavitelné, tzn. plochy pro bydlení individuální. Jedním z důvodů je, že pozemek navrhovatelky na své jižní straně volně navazuje na dnes již existující zastavěnou plochu individuálního bydlení a na západní straně je za pozemkem patřícím vedlejší obci Záhořany též plocha individuálního bydlení. S ohledem na odpadnutí překážek pro realizaci výstavby zahájila navrhovatelka přípravu dokumentace pro vydání nového územního rozhodnutí. Navrhovatelka nevidí důvod, proč by měl být její pozemek vedený jako nezastavitelný. Pokud vyvstane potřeba změnit územní plán, mělo by se tak dít po zhodnocení stávající situace, zvážení alternativ a zhodnocení dopadů navrhovaného řešení v širších souvislostech.
4. Navrhovatelka uvedla, že byla aktivní i v průběhu pořizování napadeného OOP a uplatnila námitky, kterým odpůrkyně nevyhověla s odůvodněním, že na pozemku navrhovatelky nebudou ani v budoucnu realizovány původně navržené stavby rodinných domů G1 až G7. Pozemek navrhovatelky je ve výběžku katastrálního území, který je obklopen územím obce Zahořany. Obec Zahořany má platnou územně plánovací dokumentaci, ve které jsou navazující pozemky vymezeny jako probíhající regionální biokoridor, který předpokládá propojení právě přes výběžek území odpůrkyně. Na pozemek navrhovatelky nenavazuje v části Zahořan možnost výstavby dalších rodinných domů.
5. Podle navrhovatelky není vypořádání její námitky přiléhavé, a to zejména s ohledem na skutečnost, že infrastruktura související s vodojemem již byla v dotčené lokalitě realizována a nelze jí podmiňovat nemožnost zastavitelnosti území *pro futuro*. Nevyhověním Shodu s prvopisem potvrzuje: X

námítce navrhovatelky a změnou funkce využití jejího pozemku ze stávající zastavitelné na nezastavitelnou plochu došlo k zásahu do sféry navrhovatelky, která dlouhodobě usiluje o povolení výstavby rodinných domů na svém pozemku. Navrhovatelka má za to, že tato změna nemůže obstát ani v testu proporcionality, proto je napadené OOP v části týkající se jejího pozemku nezákonné.

Vyjádření odpůrkyně

6. Odpůrkyně s návrhem nesouhlasila a navrhla jeho zamítnutí. Předně poukázala i prostřednictvím citací judikatury soudů na meze soudního přezkumu opatření obecné povahy. Ačkoli odpůrkyně nezpochybnila aktivní legitimaci navrhovatelky, tak se domnívá, že by měla být aktivní věcná legitimace navrhovatelky posouzena restriktivně, protože je navrhovatelka obchodní společností, jejímž zájmem je developerský záměr, tedy čistě soukromý a nikoli veřejný zájem. Odpůrkyně má dále za to, že řádně vypořádala námitky navrhovatelky a poukázala na to, že napadené OOP je třeba považovat za jeden celek.
7. Navrhovatelka také uvedla, že je přesvědčena o tom, že je přijaté řešení proporcionální. Citovala z kapitoly C.1 napadeného OOP, která vyhodnocuje potřebu zastavitelných ploch a odůvodnění nutnosti redukce zastavitelných ploch vymezených v předchozí územně plánovací dokumentaci. Zdůraznila, že pořízením nového územního plánu se oproti předchozímu územnímu plánu mění koncepce rozvoje obce, přičemž jedním z cílů obce bylo prověřit většinu zastavitelných ploch tak, aby rozvoji bydlení kapacitně dostačovala veřejná vybavenost a veřejná dopravní a technická infrastruktura obce. S odkazem na usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 uvedla, že vlastník nemá nárok na určení využití svého pozemku. Soulad s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje je odůvodněn v kapitolách B.1 a B. 2 odůvodnění napadeného OOP.
8. K legitimnímu očekávání navrhovatelky uvedla, že sama navrhovatelka citovala z rozhodnutí, ze kterých je zřejmé, že navrhovatelka neměla možnost realizovat svůj stavební záměr na dotčeném pozemku ani v době před účinností napadeného OOP, kdy se tento pozemek ještě nacházel v obytné ploše. Nemohla proto při nejlepší vůli legitimně očekávat, že se situace změní v její prospěch. Odpůrkyně se neztotožňuje ani s interpretací, že by realizací vodojemu pominuly důvody nemožnosti umístění staveb. Územní rozhodnutí, na která navrhovatelka odkazuje, naopak jasně říkají, že bude realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem, tedy pouze a jenom tato infrastruktura, a také že navržené stavby rodinných domů nebudou realizovány ani v budoucnu.
9. Odpůrkyně také rozporovala, že by v zadání a odůvodnění návrhu napadeného OOP bylo uvedeno, že stávající zastavitelné plochy, resp. jejich většina mají být převzaty do nového, tj. nyní napadeného OOP. Odpůrkyně uvedla, že zadání územního plánu takovýto požadavek převzetí zastavitelných ploch nestanovoval. Zadání naopak výslovně zmiňovalo požadavek na základní koncepci rozvoje v souladu s prioritami politiky územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Zadání stanovilo požadavek nápravy souladu vydaných územních rozhodnutí s územním plánem. To byl i jeden z důvodů vynětí pozemku navrhovatelky ze zastavitelných ploch. Zadání také mj. v požadavcích na rozvoj obce uvádí „*soulad s principy udržitelného rozvoje území, v požadavcích na urbanistickou koncepci prověření uspořádání zastavěného území a prověření možných změn (...) při splnění podmínek, jako je mj. prověření vymezených zastavitelných ploch jejich případná aktualizace (...)*“. Dále zadání uvádělo, že „*obec nemá zájem na další bromadné, developerské a jinak obdobné obytné zástavbě.*“

Shodu s prvopisem potvrzuje: X

10. K argumentaci navrhovatelky o (ne)existenci legitimních důvodů pro změnu využití území odpůrkyně uvedla, že důvody pro zařazení do ploch smíšeného nezastavěného území (NS) specifikované v kapitole F.20, vysvětlil pořizovatel jak v odůvodnění napadeného OOP, tak v rozhodnutí o námitkách na str. 81 a ve vyhodnocení připomínek v části O na str. 115. Odpůrkyně doplnila, že v platném územním plánu sousední obce Zahořany z roku 2020 jsou pozemky, které sousedí s pozemkem navrhovatelky, vedeny jako rezerva pro odklonění regionálního biokoridoru RK 1207 a jsou taktéž zařazené mezi plochy smíšené nezastavěného území (NL – nelesní zeleň). Navrhovatelka přitom ve svém návrhu nijak nespecifikovala ony důvody pro ponechání pozemku coby plochy zastavitelné, tzn. plochy pro bydlení individuální. Odpůrkyně má za to, že nevymezení zastavitelných ploch na pozemcích navrhovatelky je v souladu s veřejným zájmem na ochraně krajiny a na ochraně zemědělského půdního fondu.

Splnění procesních podmínek, rozsah soudního přezkumu

11. Soud ověřil, že návrh byl podán včas ve lhůtě 1 roku ode dne nabytí jeho účinnosti v souladu s § 101b odst. 1 s. ř. s. a obsahuje veškeré požadované náležitosti podle § 101b odst. 2 s. ř. s. Dále se zabýval přípustností návrhu. Podle § 101a věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem.
12. V dané věci je zjevné, že napadený územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy za použití odpovídajících ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s přechodným ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon 2021“). Návrh podaný dne 15. 10. 2025 je zároveň včasný.
13. Aktivně procesně legitimovaným k podání návrhu na zrušení části opatření obecné povahy je podle § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným opatřením obecné povahy. Aktivní legitimace navrhovatele se zakládá tvrzením o dotčení na jeho právech. Mezi účastníky řízení je nesporné (a soud si též ověřil nahlédnutím do katastru nemovitostí), že navrhovatelka vlastní nemovitost v území regulovaném napadeným územním plánem, a její vlastnické právo tak může být napadenou regulací dotčeno. Soud má dále za to, že navrhovatelka předložila dostatečné tvrzení o možném dotčení své právní sféry, a je proto aktivně legitimována k podání návrhu na zrušení napadeného územního plánu.
14. Soud proto přistoupil k věcnému posouzení návrhu, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného územního plánu (§ 101b odst. 3 s. ř. s.).

Obsah správního spisu

15. Ze správního spisu soud zjistil, že navrhovatelka uplatnila proti návrhu napadeného OOP připomínky i námitky s tím, že argumentace v obou podání byla totožná a srovnatelná jako argumentace navrhovatelky uvedená v návrhu na zrušení části napadeného OOP. Navrhovatelka namítala, že podle stávajícího územního plánu se její pozemek nachází v ploše čistě obytné. V zadání i odůvodnění návrhu je přitom uvedeno, že stávající zastavitelné plochy, resp. jejich většina má být převzata do návrhu, přesto je pozemek navrhovatelky upraven jako plocha smíšeného nezastavěného území F.19. Navrhovatelka

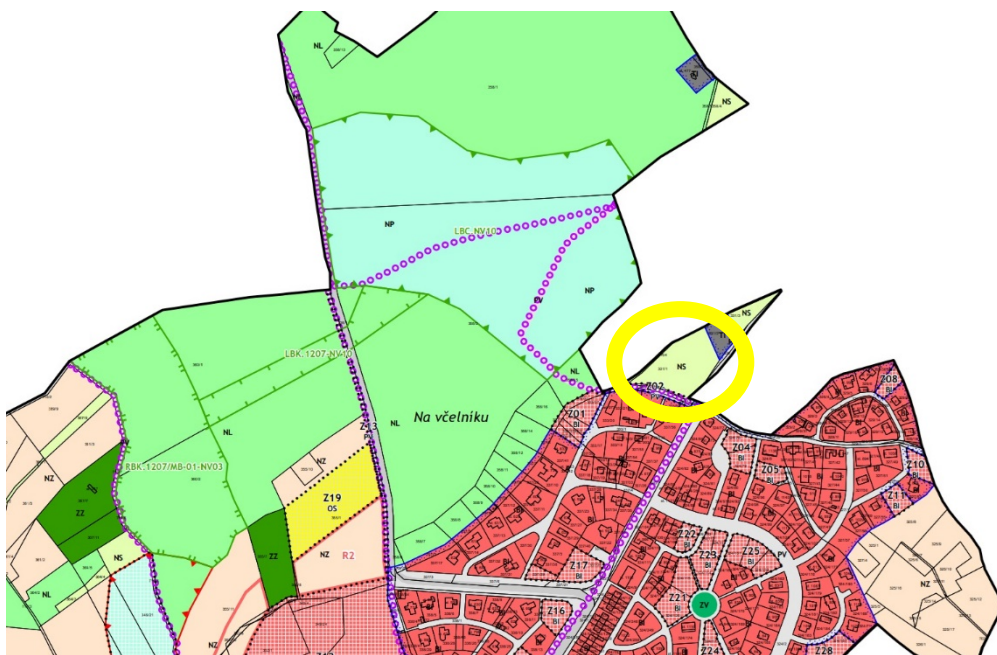
Shodu s prvopisem potvrzuje: X

vyjádřila přesvědčení o tom, že neexistuje legitimní důvod pro zařazení jejího pozemku do nezastavitelné plochy, naopak jsou legitimní důvody pro zachování pozemku v zastavitelné ploše. Poukázala i na dřívější územní rozhodnutí, kterými byly zamítnuty její žádosti o umístění staveb rodinných domů. Navrhovatelka apelovala na odpůrkyni, aby změnila návrh opatření obecné povahy tak, aby zůstal pozemek navrhovatelky v zastavitelné ploše.

16. Odpůrkyně připomínce nevyhověla s tím, že navrhovatelkou citované rozhodnutí o umístění stavby obsahovalo řadu podmínek, mj. i tu, že na pozemku navrhovatelky nebudou realizovány původně navržené stavby rodinných domů G1 až G7, a to ani v budoucnu. Na pozemku navrhovatelky bude realizována pouze technická infrastruktura související s vodojemem. Pozemek navrhovatelky je ve výběžku katastrálního území, která je obklopen územím obce Zahořany. Obec Zahořany má platnou územně plánovací dokumentaci, ve které jsou navazující pozemky vymezeny jako probíhající regionální biokoridor, který předpokládá propojení právě

přes výběžek území odpůrkyně. Na pozemek navrhovatelky nenavazuje v části Zahořan možnost výstavby dalších rodinných domů.

17. V rozhodnutí o námitkách následně odpůrkyně doplnila, že byl sice pozemek navrhovatelky ve stávajícím územním plánu vymezen jako čistě obytné území, avšak s ohledem na širší vztahy (zejména návaznosti územních plánů sousedících obcí) vyhodnotila odpůrkyně a vymezila plochu jako nezastavitelnou. Územní plán sousední obce Zahořany vymezuje přilehlé plochy jako plochy lesní s vedením regionálního biokoridoru, který je přerušen „výstupkem“ katastrálního území obce Nová Ves pod Pleší. Zejména z tohoto důvodu nebylo námitce vyhověno. Územní plán řeší využití území v širších souvislostech, nikoli individuální pozemky. Pořizovatel posoudil soukromé a veřejné zájmy na realizaci změn a vzhledem k již realizované technické infrastruktuře, k návaznosti na využití ploch v sousední obci (Zahořany) a s ohledem na trasování ÚSES, vyhodnotil, že zásah do využití pozemků nepřevyšuje veřejný zájem ochrany přírody a krajiny uvedený v § 18 stavebního zákona. Návrh územního plánu komplexně řeší účelné využití území a jeho prostorové uspořádání, mimo jiné tím, že nenavrhuje zastavitelné plochy, které by vystupovaly do volné krajiny.
18. Pro názornost soud vkládá výřez z výroku grafické části – hlavního výkresu napadeného OOP, ve kterém žlutým oválem označil pozemek navrhovatelky, který je vymezen jako stabilizovaná plocha NS.



Výrok textové části napadeného OOP vymezuje plochu NS jako plochu smíšeného nezastavěného území, jejímž hlavním využitím je krajinná zeleň, zeleň podél vodních ploch a toků.

Posouzení návrhu

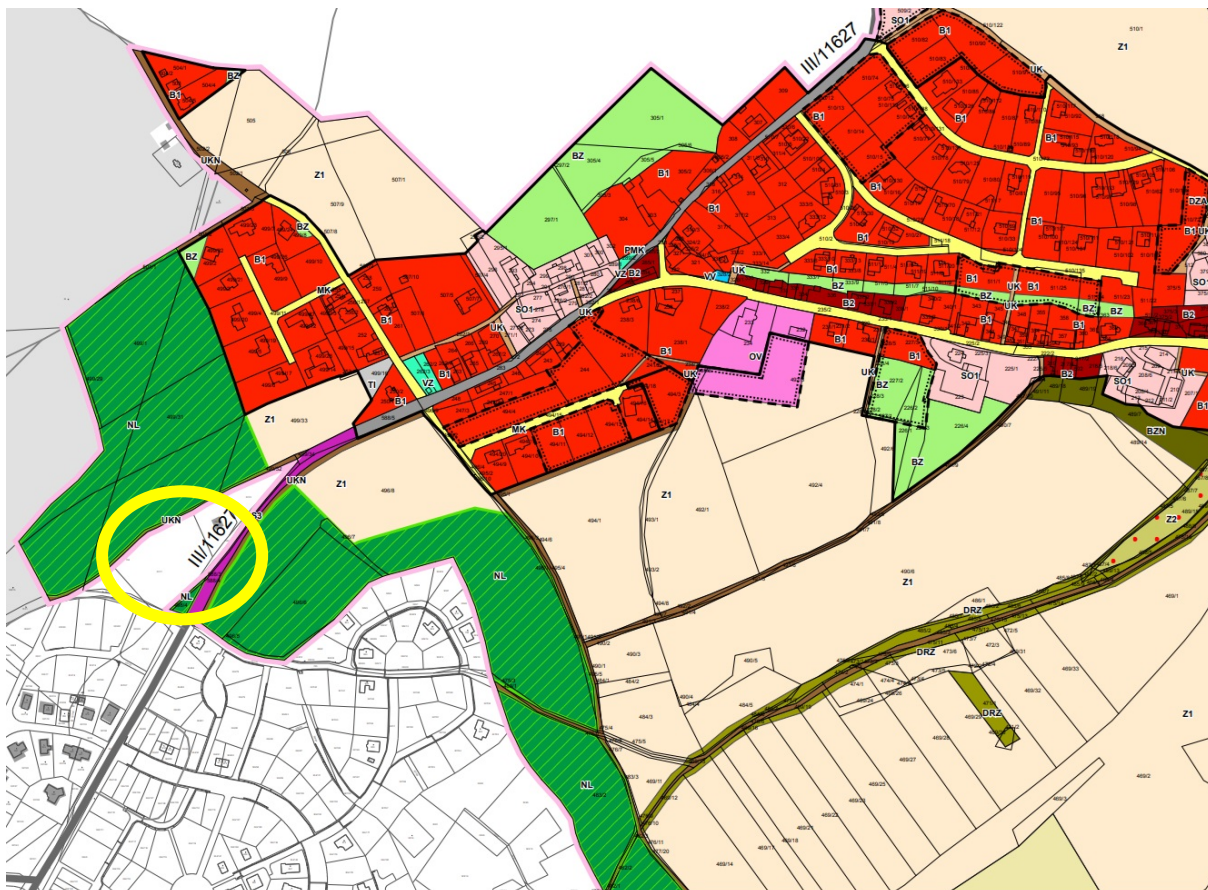
19. V průběhu jednání konaného dne 16. 12. 2025 účastníci učinili nesporným, že pozemek navrhovatelky byl v územním plánu předcházejícím vydání napadeného OOP zařazen do zastavitelné plochy s funkčním využitím čistě obytné území. Navrhovatelka setrvala na svém procesním stanovisku a toliko zdůraznila, že podmínka uvedená v dříve předkládaných

Shodu s prvopisem potvrzuje: X

územních rozhodnutích neznamená, že by pozemek navrhovatelky nikdy nemohl být zastavěn. Naopak má za to, že podmínka uvedená v územních rozhodnutích již pominula (byla vystavěna technická infrastruktura související s vodojemem). Odpůrkyně zdůraznila, že bylo napadené OOP precizně

odůvodněno a existují legitimní důvody, pro které nebyl pozemek navrhovatelky zařazen mezi zastavitelné plochy; nad rámec dříve uvedených důvodů zmínila i to, že se pozemek navrhovatelky nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, což je patrné i z koordinálního výkresu napadeného OOP. Pozemek navrhovatelky je tak naprosto nevhodný k bydlení.

20. K důkazním návrhům soud poznamenává, že neprovedl dokazování těmi listinami, jež jsou součástí předloženého spisového materiálu, neboť správním spisem se dokazování neprovádí. Z jeho obsahu správní soud bez dalšího vychází (srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Součástí správního spisu přitom byly i připomínky a námítky navrhovatelky.
21. K důkazu soud provedl výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k 1. 9. 2025, pro List vlastnictví 991, katastrální území Nová Ves pod Pleší, ze kterého vyplývá, že navrhovatelka vlastní mj. pozemek p. č. 331/1, orná půda, u kterého je evidován způsob ochrany zemědělský půdní fond.
22. Soud provedl k důkazu kopii územního rozhodnutí Obecního úřadu Nový Knín, stavební úřad, ze dne 30. 1. 1995, č. j. 328.2/0009-94-Ko, ze kterého přečetl celou podmínku 18, která zní: *„Na parcele p.č. 331/1 v k.ú. Nová Ves pod Pleší nebudou realizovány původně navržené stavby rodinných domů G₁ až G₇, a to ani v budoucnu. Na této parcele bude realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem, který bude budován obcí Nová Ves pod Pleší v rámci 0. souboru staveb – podmiňující investice.“*
23. Dále soud provedl k důkazu kopii územního rozhodnutí Městského úřadu Nový Knín, stavební úřad, ze dne 12. 5. 2022, č. j. 945/2004-Ko, z něhož přečetl podmínku 18, která zní shodně, jako je uvedeno v územním rozhodnutí výše.
24. Soud provedl dokazování grafickou částí opatření obecné povahy – územním plánem obce Zahořany č. 1/2020 vydaným usnesením Zastupitelstva obce Zahořany dne 4. 5. 2020, č. 1/5/2020. Šrafovaná zelená označuje rezervu pro odklonění regionálního biokoridoru RK 1207 a tmavě zelená vymezuje plochu NL – nelesní zeleň. Soud pro názornost vkládá výřez z tohoto hlavního výkresu, ve kterém žlutým oválem označil pozemek navrhovatelky.



25. Nakonec provedl soud dokazování textovou částí výroku územního plánu Obce Zahořany (str. 22), ve které je vymezena plocha NL – nelesní zeleň. Konkrétně soud sdělil přípustné a nepřípustné využití této plochy.
26. Soud neprováděl dokazování kopií stavebního povolení Okresního úřadu Příbram, referát dopravy ze dne 21. 4. 1995, č. j. 0/4178a/95, neboť v návrhu nebylo s tímto důkazním návrhem spojeno skutkové tvrzení podstatné pro posouzení věci (navrhovatelka uvedla jen obecnou informaci, že bylo toto stavební povolení vydáno, avšak ani netvrdila, že by se týkalo jejího záměru); navrhovatelka při jednání na provedení tohoto důkazu ani již netrvala (skutkové tvrzení nedoplnila).
27. Podstatou sporu mezi navrhovatelkou a odpůrkyní je zařazení pozemku navrhovatelky do nezastavitelných ploch oproti dřívějšímu zařazení pozemku navrhovatelky mezi zastavitelné plochy pro individuální bydlení.
28. Soud nejprve konstatuje, že jakkoliv sice může být žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu v řadě případů snažil respektovat předchozí územní plány (kontinuita územního plánování) a že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou, požadavek na kontinuitu není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Požadavek na kontinuitu územního plánování nesmí znamenat praktickou „konzervaci“ situace území

Shodu s prvopisem potvrzuje: X

navždy (viz rozsudek NSS ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66, body 22 a 30). Vlastník pozemků regulovaných územním plánem nemůže spoléhat na nezměnitelnost regulace v územním plánu. Regulace obsažená v územním plánu nemůže ve vlastnících vzbudit legitimní očekávání, že jejich záměr bude v budoucnu realizovatelný. Legitimní očekávání může vyvolat až pravomocné územní rozhodnutí, jelikož územní plánování je dynamickým procesem reagujícím na změny poměrů v území. Na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí (usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

29. Navrhovatelka sice nesouhlasí se zařazením jejího pozemku mezi nezastavitelné plochy, nicméně nepředestřela žádné argumenty, které by byly způsobilé zpochybnit stanovenou regulaci jejího pozemku v napadeném OOP. Sama navrhovatelka předložila dvě územní rozhodnutí, z nichž jasně vyplývá, že dokonce již před desítkami let bylo upuštěno od záměru vybudovat na jejím pozemku rodinné domy a že na jejím pozemku bude (a zjevně už byla) realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem, kterou měla budovat obec. Už od roku 1995 tak odpůrkyně zastává konstantní názor a postoj, že na pozemku navrhovatelky nebudou (nikdy) rodinné domy vybudovány. Z tvrzení navrhovatelky ani z jí předložených listin přitom nevyplývají skutečnosti, ze kterých by mohla dovozovat opak. Odpůrkyně navíc uvedla i legitimní důvody, pro které by bylo nepřípustné vést pozemek navrhovatelky jako zastavitelnou plochu – odkázala na biokoridor sousední obce, do kterého je pozemek navrhovatelky „vklíněn“. Jak soud přitom ověřil právě i z územního plánu obce Zahořany, pozemek navrhovatelky skutečně tvoří jakýsi klín do katastrálního území Zahořan, a to v části, ve které je vymezena rezerva pro odklonění lokálního biokoridoru. Přerušením biokoridoru by tak byla ohrožena jeho funkčnost, což by bylo v rozporu s veřejným zájmem na ochranu přírody a krajiny.
30. Navrhovatelka se sice domnívá, že existují důvody, pro které měl zůstat pozemek vymezený jako zastavitelná plocha, ovšem v návrhu na zrušení napadeného OOP prakticky žádné důvody neuvedla, anebo se jedná o důvody, která odpůrkyně vyvrátila. Navrhovatelka má sice pravdu, že dotčený pozemek ve své jižní části přilehá k již zastavené ploše, nicméně podstatné je, že pozemek navrhovatelky sám o sobě tvoří jakýsi cíp, který netvoří ucelené území s již zastavěnou plochou. Nejedná se ani o nevyužitou proluku. Naopak se jedná o výběžek do volné krajiny, který navíc zasahuje do rezervy pro biokoridor. Navrhovatelka sice tvrdila, že na západní straně je pozemek lemován (v části patřící obci Zahořany) taktéž zástavbou – individuálním bydlením. Tuto skutečnost ovšem navrhovatelka nijak nedoložila, naopak z územního plánu obce Zahořany vyplývá, že pozemek navrhovatelky je toliko vklíněn do rezervy pro biokoridor a na danou část žádná bytová zástavba nenavazuje (plochy Z1 vybarvené světle oranžovou barvou představují zemědělskou půdu).
31. Navrhovatelka brojila i proti vypořádání jí uplatněných námitek. Odůvodnění rozhodnutí o námitce není podle navrhovatelky přiléhavé. Podle navrhovatelky nelze infrastrukturou související s vodojemem podmiňovat nezastavitelnost pozemku *pro futuro*. Soud má nicméně za to, že rozhodnutí o námitce navrhovatelky je přiléhavé a odpovídá zjištěnému skutkovému stavu. Není pravda, že by odpůrkyně odůvodňovala nemožnost zastavět pozemek navrhovatelky toliko existencí infrastruktury k vodojemu. Odpůrkyně poukázala i na existenci rezervy pro biokoridor, který by byl v případě zastavění pozemku

Shodu s prvopisem potvrzuje: X

navrhovatelky přerušen. S tímto argumentem navrhovatelka nijak nepolemizuje, přičemž soud již výše uvedl, že považuje tento argument za příléhavý a odpovídající situaci, jak ji ověřil z napadeného OOP i územního plánu Zahořan.

32. Navrhovatelka v návrhu dále uvedla, že odůvodnění rozhodnutí o její námitce nemůže obstát v testu proporcionality. K tomu ale soud uvádí, že námitku neproporcionality přijatého řešení navrhovatelka v průběhu pořizování napadeného OOP nevznesla. Podle ustálené judikatury přitom platí, že „[n]epodáním 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“ (rozsudek NSS ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, bod 33, shodně rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35, bod 12).
33. Obdobné závěry zaujal NSS v mnoha svých rozhodnutích a tvoří dnes již součást jeho ustálené judikatury. Jako příklad lze uvést územní plány stanovící nový způsob využití území a omezující případnou další výstavbu nad stanovené limity hmotového objemu a výškové hladiny (rozsudek ze dne 5. 9. 2012, č. j. 1 Ao 6/2011-162, bod 28) nebo vymezující zastavitelné plochy pro bydlení (rozsudek ze dne 29. 4. 2016, č. j. 4 As 149/2015-98, bod 53), přeložku silnice (viz rozsudek ze dne 18. 10. 2012, č. j. 1 Ao 3/2011-229, body 156 až 161) a mnohé další. Ve všech uváděných případech vedlo neuplatnění námítky nebo připomínky nepřiměřenosti v průběhu pořizování opatření obecné povahy k nedůvodnosti námítky nepřiměřeného zásahu opatření obecné povahy do práv navrhovatele. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, judikatura se ustálila na názoru, že „*proporcionality přijatého řešení nemůže být předmětem soudního přezkumu, nemohl-li ji pro nedůvodnou pasivitu navrhovatele posoudit odpůrce v průběhu pořizování daného opatření obecné povahy*“ (bod 39, s odkazem na rozsudky NSS č. j. 6 Ao 5/2011-43, ze dne 28. 8. 2012, č. j. 1 Ao 1/2010-247, a ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013-29). Uplatnění námitek či připomínek není jen formalitou, ale má umožnit řešit spory o využití území již ve fázi projednání návrhu územního plánu (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2013, č. j. 8 AOs 2/2012-59). Výjimkou z tohoto principu je např. případ, „*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*“ (rozsudek NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31, nebo ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 AOs 6/2013-55). O takový případ se však nyní nejedná.
34. Navrhovatelka sice připomínky a námitky v průběhu pořizování napadeného územního plánu podala, ale nenamítala v nich nepřiměřenost nyní napadeného vymezení pozemku jako nezastavitelné plochy. Ačkoliv tedy byla v rámci pořizování územního plánu aktivní, přiměřenost navrženého řešení a stanovených limitů nijak konkrétně nezpochybňovala (k tomu srov. rozsudek NSS ze dne 25. 11. 2024, č. j. 9 As 139/2023-75, body 51 až 53). Jestliže navrhovatelka neuplatnila v průběhu pořizování územního plánu řádně a včas námitky týkající se proporcionality zařazení jejího pozemku do nezastavitelných ploch, a nedala tak odpůrkyni možnost se k této otázce vyjádřit, nemůže nyní soud činnost odpůrkyně nahrazovat a samostatně hodnotit a přezkoumávat proporcionality napadeného OOP. Současně nelze vytýkat odpůrkyni, že se v odůvodnění napadeného rozhodnutí z uvedených hledisek nezabývala proporcionality napadeného OOP, neboť obecně platí, že není povinností správního orgánu vydávajícího opatření obecné povahy
- Shodu s prvopisem potvrzuje: X

odůvodňovat detailně všechny možné aspekty v rámci řešení vzájemných střetů veřejných zájmů a soukromých práv. Tato povinnost vzniká až v případě podání kvalifikované námítky či připomínky namítající nepřiměřenost, což se však v daném případě nestalo. Jelikož navrhovatelka nenamítla nepřiměřenost navrženého řešení v průběhu pořizování územního plánu, ovlivnila tím prakticky rozsah následného soudního přezkumu. Soud se proto nyní nemůže zabývat proporcionalitou zařazení pozemku navrhovatelky mezi nezastavitelné plochy.

Závěr a náklady řízení

35. S ohledem na shora uvedené soud dospěl k závěru, že návrh není důvodný, a proto jej podle § 101d odst. 1 věta druhá s. ř. s. zamítl.
36. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Odpůrkyni, která naopak byla ve věci plně úspěšná, náleží náhrada nákladů řízení, neboť nemá působnost úřadu územního plánování a nemusí proto disponovat odborně zdatnými osobami, které by ji mohly v dané věci zastupovat. Náklady na právní zastoupení jsou tudíž v tomto případě účelně vynaloženy. Náhrada nákladů řízení v celkové výši **19 699,50 Kč** je tvořena mimosmluvní odměnou advokáta za tři úkony právní služby po 4 620 Kč (příprava a převzetí zastoupení, sepis vyjádření a účast na jednání) podle ustanovení § 7 bodu 5, § 9 odst. 5 a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), k čemuž je dále třeba přičíst tři režijní paušály po 450 Kč jako náhradu hotových výdajů zástupce. Součástí nákladů je též náhrada za promeškaný čas za čtyři započaté půlhodiny á 150 Kč (celkem tedy 600 Kč) podle § 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu. A cestovné podle § 13 odst. 5 advokátního tarifu, § 157 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce a § 1 a § 4 vyhlášky č. 475/2024 Sb., ve výši 470,58 Kč odpovídající náhradě jízdních výdajů na trase mezi pobočkou zástupce odpůrkyně a sídlem soudu (Jílové u Prahy-Praha) a zpět, a to osobním automobilem Volkswagen Golf při vzdálenosti tam a zpět po 31 km, celkem 62 km, spotřebě v kombinovaném provozu 5 l benzínu na 100 km, sazbě základní náhrady 5,80 Kč na km a průměrné ceně paliva 35,80 Kč. Jelikož je zástupce odpůrkyně plátcem DPH, je součástí náhrady nákladů řízení i náhrada za 21 % DPH podle § 57 odst. 2 s. ř. s. ve výši 3 418,92 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

Shodu s prvopisem potvrzuje: X

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 16. prosince 2025

Kryštof Horn v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: X