



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Karla Šimky, soudce Václava Štencla a soudkyně Evy Šonkové v právní věci navrhovatele: **P. S.**, zastoupený JUDr. Mgr. Filipem Rigelem, Ph.D., advokátem se sídlem Teplého 2786, Pardubice, proti odpůrkyni: **obec Kolomuty**, Kolomuty 2, Mladá Boleslav, zastoupená JUDr. Janem Vavruškou, advokátem se sídlem Rumjancevova 696/3, Liberec, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **T. V.**, zastoupený JUDr. Mgr. Filipem Rigelem, Ph.D., advokátem se sídlem Teplého 2786, Pardubice, o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu obce Kolomuty, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kolomuty ze dne 27. 6. 2022, č. 40-22, o kasační stížnosti odpůrkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 23. 2. 2026, č. j. 54 A 86/2022-154,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Odpůrkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Odpůrkyně **je povinna** zaplatit navrhovateli na náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti 6 134,70 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Mgr. Filipa Rigela, Ph.D., advokáta, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Zastupitelstvo odpůrkyně usnesením ze dne 27. 6. 2022, č. 40-22, schválilo opatření obecné povahy – Územní plán obce Kolomuty (dále „územní plán“). V něm byla na

pozemcích parc. č. XA a XB v k. ú. K.) ve spoluvlastnictví (v rámci společného jmění manželů) navrhovatele vymezena plocha PZ – veřejná prostranství s převahou zeleně označená jako 113 Z. Vedle toho bylo na téže ploše vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, označené jako PP14 veřejné prostranství – park – parkový pás podél vodoteče po okraji zástavby na východním okraji obce.

[2] Navrhovatel u Krajského soudu v Praze podal návrh na zrušení územního plánu ve vztahu k pozemkům v jeho vlastnictví, a to v rozsahu vymezení plochy 113-Z, veřejného prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo PP14. Krajský soud návrh (spolu s dalším návrhem podaným osobou zúčastněnou na řízení) zamítl rozsudkem ze dne 20. 1. 2023, č. j. 54 A 86/2022-56. Kasační stížnosti navrhovatele a osoby zúčastněné na řízení směřující proti tomuto rozsudku následně Nejvyšší správní soud zamítl rozsudkem ze dne 26. 6. 2024, č. j. 8 As 21/2023-58. Na základě ústavní stížnosti navrhovatele následně oba tyto rozsudky Ústavní soud zrušil nálezem ze dne 10. 12. 2025, sp. zn. IV. ÚS 2217/24 (dále také „zrušující nález“). Opravným usnesením ze dne 21. 1. 2026, sp. zn. IV. ÚS 2217/24, Ústavní soud opravil výrok svého nálezu tak, že se oba rozsudky ruší pouze ve vztahu k navrhovateli a že se rozsudek krajského soudu ruší pouze ve výrocích II. a III. Krajský soud proto o návrhu navrhovatele rozhodoval znovu a v záhlaví označeným rozsudkem zrušil územní plán v grafické a textové části výroku v rozsahu, v němž na pozemcích p. č. XA a XB v k. ú. K. vymezuje plochu PZ a veřejné prostranství PP14.

[3] Krajský soud opětovně shledal nedůvodnými námitky směřující proti účinnosti územního plánu, jeho formálním nedostatkům, smíšení rolí pořizovatele a zpracovatele i jeho nepřezkoumatelnosti. Vázán právním názorem Ústavního soudu však přehodnotil proporcionalitu zásahu do vlastnického práva navrhovatele a dospěl k závěru, že existují i jiná řešení, která by umožnila dosažení alespoň některých cílů sledovaných odpůrkyní. Shledal proto, že napadená část územního plánu představuje obzvláště intenzivní zásah do legitimního očekávání navrhovatele (neboť k jeho záměru již bylo vydáno nepravomocné prvostupňové společné rozhodnutí), který nemohlo ospravedlnit ani vícero rozumných důvodů uváděných odpůrkyní.

II. Argumentace účastníků řízení

Kasační stížnost

[4] Proti rozsudku krajského soudu brojí odpůrkyně (dále „stěžovatelka“) kasační stížností, v níž namítá, že krajský soud konstruoval zcela novou povinnost informovat nad rámec hromadné komunikace adresně navrhovatele o probíhajícím procesu pořizení územního plánu. O procesu navrhovatel věděl, což dokládá jeho připomínka. Krajský soud nesplnil požadavek Ústavního soudu posoudit, zda přípravné práce na záměru například nebyly účelově zahájeny až po zveřejnění návrhu územního plánu. Jeho závěry nemají oporu ve spisu, pouze v tvrzení navrhovatele. Ten na zveřejnění návrhu územního plánu reagoval, oslovoval vlastníky sousedních pozemků, aby jim svůj pozemek odprodal. Následně pokračoval v investiční přípravě výstavby, aby se pokusil ekonomicky vytěžit pozemek jinak. Pokud Nejvyšší správní soud akceptuje tuto otázku jako relevantní, požaduje stěžovatelka provést výslech starosty obce a vlastníků sousedních pozemků. Souběh povolovacích řízení a pořizování nové územně plánovací dokumentace je běžné.

pokračování

Stěžovatelka k tomu předkládá několik variant negativního budoucího vývoje praxe, pokud by byl názor krajského soudu potvrzen, a to a) obstrukce ze strany obce v povolovacích řízeních (např. odepírání souhlasů), b) neustálé průběžné úpravy návrhu územního plánu a opakované veřejné projednávání vedoucí k nemožnosti proces dokončit, c) ztráta ambice obce jakkoliv územní plán měnit, d) prakticky vždy by byly při pořizování nového územního plánu vydávány stavební uzávěry na celé území obce, což by ztěžovalo výstavbu. Krajský soud tedy podle stěžovatelky nesprávně posoudil otázku legitimního očekávání a dobré víry.

[5] Stěžovatelka dále nesouhlasí s hodnocením významu vodohospodářských a krajinářských zájmů ze strany krajského soudu. Správce vodního toku musí mít na základě § 49 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), možnost pracovat s oběma břehy vodního toku. Od břehu vodoteče zasahuje toto pásmo 6 metrů zhruba do poloviny šířky pozemku navrhovatele. Jde o meliorační strouhu a důvodem pro zamezení výstavby je vytvoření prostoru pro její revitalizaci. I menší vodní toky vytvářejí nivu. Na argumentaci *pro futuro* krajský soud nereagoval. Ústavní soud požadoval, aby byla tvrzení týkající se charakteru toku prověřena, nikoliv nekriticky přijata. Vodoteč zatrubněna není a voda v ní protéká; šlo o zjevnou fabulaci navrhovatele. Při deštích plní funkci melioračního kanálu. Zároveň krajský soud překračuje svou roli, jestliže bez znalosti území navrhuje odsouvání vodoteče.

[6] Na závěr stěžovatelka zdůrazňuje také význam urbanistických argumentů pro napadenou regulaci pozemků navrhovatele. Krajský soud měl opětovně hodnotit význam a intenzitu zájmů sledovaných v územním plánu. Urbanistické řešení bylo v územním plánu popsáno dostatečně s ohledem na strohost uplatněné námitky. Nebylo potřeba podrobněji vyhodnocovat notoriety jako to, že „nalepení“ podlouhlého domu k zadní hranici pozemku sousedního domu představuje řešení nevhodné, vyvolávající nepohodu a konflikty. Při pohledu na již umístěný rodinný dům na pozemku p. č. XC, jehož povolení „předběhlo“ územní plán, je zřejmé, že jde o urbanistický paskvil. Stísněné podmínky byly příčinou porušení regulativu maximální podlažnosti, velká okna byla umístěna do nepřípustného druhého nadzemního podlaží, nyní je vedeno řízení o odstranění stavby a v území mezi sousedy nastala vyhrocená konfliktní situace. Ohodnotit urbanismus jako pouhé hledání „krásného“ je nebezpečný precedent zpochybňující celou územně plánovací agendu. Není určující pouze to, že pozemky spolu sousedí. Zásadní je též jejich tvar, velikost a orientace k obslužné komunikaci. V tomto ohledu parcelace představovala zkrátka nevhodné řešení.

Vyjádření navrhovatele

[7] Navrhovatel ve svém vyjádření poukazuje na závaznost zrušujícího nálezu s tím, že argumenty stěžovatelky jsou jen lamentací nad tímto nálezem. Pokud by Ústavní soud měl za to, že navrhovatel není nadán dobrou vírou a legitimním očekáváním, těžko by přistoupil ke kasačnímu nálezu. Navrhovatel žádal o vydání závazných stanovisek již v první polovině roku 2021, před první informací o prvním návrhu územního plánu na úřední desce obecního úřadu. V tentýž den stěžovatelka výslovně souhlasila se stavbou vodovodního řadu k plánovanému domu. Tvrzení, že navrhovatel začal účelově s přípravami stavby, je nepravdivé. Vedle předcházení konfliktům v území je jediným deklarovaným důvodem změny ochrana bezejmenného vodního toku a jeho veřejná

přístupnost. Takové odůvodnění však dle Ústavního soudu není velmi závažným důvodem. Argumenty týkající se nutnosti zadržování vody v krajině a boje proti klimatické změně nejsou v odůvodnění územního plánu uvedeny. Vlastníkem odvodňovacího zařízení je stát, který v něm nespatřuje žádnou důležitost a souhlasí s jeho zatrubněním. Zástavba v okolí vodotečí je v obci běžná. Zákonné požadavky by mohly být zajištěny i užším pásem plochy na druhé straně vodoteče. Předcházení konfliktům je jako odůvodnění zásahu paušální a neobstojí. Dodatečné odůvodnění urbanistických hodnot v kasační stížnosti nemůže obstát.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[8] Nejvyšší správní soud kasační stížnost posoudil a dospěl k závěru, že není důvodná.

[9] Nejprve je nutno uvést, že Nejvyšší správní soud v této věci rozhoduje znovu poté, co byl jeho předchozí rozsudek, stejně jako první rozsudek krajského soudu, zrušen Ústavním soudem. Nejvyšší správní soud je proto nyní vázán právním názorem a závěry vyslovenými Ústavním soudem ve zrušujícím nálezu (čl. 89 odst. 2 Ústavy).

[10] Jelikož důvodem pro zrušení sporné části územního plánu nyní napadeným rozsudkem byl pouze závěr o nepřiměřeném zásahu do práv navrhovatele, je v tuto fázi řízení jádrem sporu již jen zákonnost tohoto závěru.

[11] Z obsahu zrušujícího nálezu plyne, že Ústavní soud tuto otázku posoudil v úplnosti s ohledem na veškeré podklady obsažené v dokumentaci k územnímu plánu, jakož i podání, které účastníci učinili v průběhu předchozího soudního přezkumu. Jakkoliv by konečný závěr zrušujícího nálezu (bod 22) mohl vzbuzovat dojem, že se správní soudy mají v dalším řízení pouze opětovně zabývat proporcionalitou zásahu a svá rozhodnutí důkladněji odůvodnit („aniž by se správní soudy dostatečně zabývaly přiměřeností změny územního plánu“), Ústavní soud vyslovil řadu kategorických hodnocení, která neumožňují učinit jiný závěr, než že napadená část územního plánu představuje nepřiměřený zásah do práv navrhovatele.

[12] Ústavní soud v bodě 16 zrušujícího nálezu vyšel z toho, že „ve prospěch stěžovatele již bylo vydáno (byť nepravomocné) společné povolení ke stavbě rodinného domu, a to v souladu s tehdejší územním plánem“. Poukázal zde také na to, že „[ú]častníkem povolovacího procesu přitom byla i samotná obec [§ 94k písm. b) stavebního zákona], která nadto vyslovila souhlas se sjezdem na pozemek stěžovatele a s prodloužením vodovodního řadu a přípojky. Stejně tak došlo k přípravě i některých dalších inženýrských sítí a ve věci bylo vydáno pravomocné závazné stanovisko.“ V Bodě 17 pak na to navázal závěrem, že „stěžovatel podle Ústavního soudu mohl vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem, a s důvěrou v orgány veřejné správy, že vydají rozhodnutí v řízení o společném povolení v zákonem stanovené lhůtě (k čemuž nedošlo, jak stěžovatel namítá), důvodně předpokládat, že dojde k povolení stavebního záměru.“ Obdobně jednoznačné je konstatování Ústavního soudu v bodě 18: „Vydání nového územního plánu tak nepředstavuje pouze hypotetické dotčení vlastnického práva stěžovatele, ale přímý zásah do legitimního očekávání a oprávněného zájmu, že bude moci dotčený pozemek užívat v souladu s dosavadním územním plánem.“ Otázku, zda navrhovatel měl či neměl legitimní očekávání,

pokračování

že bude moci dotčený pozemek užívat v souladu s dosavadním územním plánem, tedy Ústavní soud posoudil jednoznačně a s konečnou platností.

[13] Snaží-li se tedy stěžovatelka v kasační stížnosti legitimní očekávání navrhovatele zpochybnit, nelze jejím námitkám přisvědčit s ohledem na vázanost závěry Ústavního soudu. Jistě nelze upřít určitou racionalitu úvahám stěžovatelky ohledně toho, že souběh povolovacích řízení s procesem pořizování územního plánu je běžný a že přiznání legitimního očekávání stavebníkům v jiných případech může mít negativní důsledky. Na výsledném posouzení nyní projednávané věci to však nic změnit nemůže. V této konkrétní věci již není žádný prostor pro polemiku s jednoznačnými závěry Ústavního soudu.

[14] Tvrzení o účelovém zahájení přípravných prací na záměru až po zveřejnění návrhu územního plánu stěžovatelka uplatnila až v kasační stížnosti. K nově uváděným skutečnostem, v nichž stěžovatelka účelovost spatřuje, však Nejvyšší správní soud nemůže přihlížet (§ 109 odst. 5 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní; dále jen „s. ř. s.“). Pouze na okraj lze poznamenat, že Ústavní soud v tomto směru krajskému soudu neadresoval žádný pokyn k dalšímu zjišťování skutkového stavu, jak tvrdí stěžovatelka. Jí citovaná závěrečná pasáž bodu 21 zrušujícího nálezu je toliko obecným závěrem o tom, jaký vliv na posuzování takovýchto případů má případné zjištění, že přípravné práce na záměru byly zahájeny účelově až po zveřejnění návrhu územního plánu. Stěžovatelka však rozhodnutí o námitkách navrhovatele neodůvodňovala jeho účelovým postupem. Stejně tak v řízení před krajským soudem stěžovatelka účelovost postupu navrhovatele nenamítla a ani nezpochybňovala v návrhu uváděnou skutečnost, že již dne 15. 6. 2021 (tj. v den zveřejnění návrhu územního plánu) vydala souhlasné stanovisko ke stavbě prodloužení vodovodního řadu a vodovodní přípojky na pozemku navrhovatele.

[15] S ohledem na uvedené závěry Nejvyšší správní soud neprováděl dokazování výsledkem svědků navržených stěžovatelkou. Tyto výsledky byly navrženy jednak k prokázání nových skutečností, k nimž nemůže Nejvyšší správní soud přihlížet, jednak k vyvrácení legitimního očekávání navrhovatele, jehož existence již však byla s konečnou platností (a pro Nejvyšší správní soud závazně) posouzena Ústavním soudem. Další dokazování by proto bylo nadbytečné.

[16] Krajský soud svými úvahami o tom, jak se případně mohla stěžovatelka vyhnout založení legitimního očekávání, nezaložil žádnou povinnost stěžovatelky nad rámec zákona. Z napadeného rozsudku neplyne, že by stěžovatelka byla povinna navrhovatele adresně informovat o procesu pořizování územního plánu. Krajský soud se pouze pokusil v mezích závazného právního názoru Ústavního soudu zdůvodnit, že úkony stěžovatelky nemusely tak silné legitimní očekávání založit, kdyby obsahovaly upozornění na regulaci v připravovaném územním plánu. Tyto úvahy však krajský soud v každém případě vyslovil nad rámec nosného důvodu jeho rozsudku, tj. závěru, že navrhovatel legitimní očekávání měl a stěžovatelka do něj nepřiměřeným způsobem zasáhla.

[17] Také pokud jde o samotnou přiměřenost zásahu do legitimního očekávání navrhovatele, Ústavní soud ve zrušujícím nálezu vyslovil závěry, které v konečném důsledku předurčují posouzení zákonnosti napadené části územního plánu.

[18] Ústavní soud nejprve v bodě 18 zrušujícího nálezu obecně hodnotil přípustnost změny regulace pozemku v situaci, kdy ve vztahu k němu již existuje nepravomocné společné povolení. Dospěl přitom k závěru, že tato skutečnost ani požadavek na kontinuitu územního plánování takovou změnu nevylučují. Dodal však, že *„musí pro takovou změnu existovat velmi závažné důvody v podobě reálného a intenzivního zásahu do jiných ústavně zaručených základních práv a svobod nebo závažná kolize s veřejným zájmem“*. Následně ve vztahu k nyní posuzované věci existenci takových velmi závažných důvodů fakticky vyloučil. V bodě 20 totiž dospěl k následujícímu závěru: *„Správní soudy se na straně potenciálně konkurujících veřejných zájmů a práv ostatních osob vesměs omezily na argumentaci, kterou vzhledem k výše uvedeným východiskům nelze považovat za dostatečnou.“* Ačkoliv Ústavní soud hovoří o argumentaci správních soudů, ty se ve svých rozsudcích pochopitelně zabývaly důvody sporné regulace, které uváděla stěžovatelka v napadeném územním plánu. V rámci jeho odůvodnění nezazněl žádný argument, který by správní soudy nezohlednily.

[19] Správní soudy v předchozích rozsudcích posoudily regulaci jako přiměřenou s ohledem na kombinaci několika zájmů konkurujících právům navrhovatele: zájem na usnadnění péče o veřejnou technickou infrastrukturu, zákonná ochrana niv vodních toků, urbanistický záměr odpůrkyně požadující zachování volného nezastavitelného pruhu podél vodotečí, potřeba chránit práva sousedních vlastníků a snaha předejít potenciálně konfliktním situacím v území. Krajský soud se proporcionalitou napadené části územního plánu zabýval podrobně na stranách 20 až 23 svého původního rozsudku a neopomenul žádnou z okolností, které stěžovatelku vedly k přijetí sporné regulace. Shledal-li Ústavní soud, že takovou argumentaci nelze považovat za dostatečnou, nemohou správní soudy učinit jiný závěr, než že stěžovatelkou uváděné důvody neobstojí jako dostatečný důvod pro zásah do práv navrhovatele. Jak zároveň plyne z bodu 21 zrušujícího nálezu, Ústavní soud bral v úvahu všechny uvedené konkurující zájmy.

[20] Pokud jde o ochranu dle vodního zákona, Ústavní soud poukázal na to, že krajský soud si byl vědom možnosti naplnit požadavky zákona mírnějšími prostředky. Onou možností byl užší pás plochy PZ v šíři 6 m na druhé straně vodoteče. Stěžovatelka nyní tuto možnost zpochybňuje, neboť má za to, že přístup k vodoteči musí být zajištěn z obou stran. S touto námitkou však nelze souhlasit.

[21] Podle § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona *správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.*

[22] Citované ustanovení přístup k vodnímu toku podmiňuje tím, že je to nezbytně nutné. Nutnost přístupu se přitom odvíjí mimo jiné od povahy konkrétního vodního toku. V případě drobné odvodňovací strouhy přitom jistě přichází v úvahu její správa pouze z jednoho břehu. Krajským soudem popisovaná varianta, z níž vycházel také Ústavní soud, je tedy v souladu s vodním zákonem. Stejně tak lze souhlasit se závěrem krajského soudu, že pás v šíři 6 m pouze podél jedné strany vodoteče je dostatečný také pro její případnou revitalizaci.

pokračování

[23] Stěžovatelka dále brojí proti nekritickému převzetí tvrzení navrhovatele, že jde v daném případě o vodní tok částečně zatrubněný a většinu roku bez vody. Ze strany krajského soudu ovšem nešlo o převzetí tvrzení navrhovatele jako skutkového základu pro jeho následné hodnocení merita věci. Kromě toho, že vycházel z hodnocení Ústavního soudu (který mu vytknul, že se s touto skutečností nevypořádal), výslovně uvedl, že se jedná o skutečnost toliko tvrzenou (tj. nikoliv prokázanou), a neopřel o ni hodnocení podstaty věci, nýbrž ji využil jako východisko pro své úvahy o dalším možném způsobu jak zajistit bezproblémovou správu vodoteče – tj. její odsunutí. Kromě toho zmínil i jiná méně invazivní opatření, která přicházejí v úvahu (kromě přístupu pouze z jedné strany vodoteče také zachování přístupnosti vyloučením možnosti oplocení). Jelikož cílem těchto úvah bylo pouze obecně poukázat na další možnosti přicházející v úvahu, nemá Nejvyšší správní soud za to, že bylo nutné, aby krajský soud všechny tyto skutkové okolnosti stavěl najisto a prováděl k nim dokazování. Z úvah krajského soudu rozhodně neplyne, že by odsunutí vodoteče mělo být preferovaným řešením či dokonce řešením nezbytným. V jeho úvahách proto nelze spatřovat vybočení z mezí soudního přezkumu.

[24] Ohledně zatrubnění se navíc tvrzení navrhovatele a stěžovatelky míjí. Navrhovatel toliko tvrdil, že vodoteč má pouze v krátké délce povahu otevřeného kanálu, stěžovatelka tvrdí, že v části podél pozemků navrhovatele zatrubněna není. Obě tato tvrzení se nevylučují a korespondují také s vyjádřením Státního pozemkového úřadu, odboru vodohospodářských staveb, ze dne 24. 3. 2020, podle něhož je daná vodoteč evidovaná sice jako trubiň, ale dle zjištění v terénu má v délce 110 m povahu otevřeného vodního kanálu.

[25] Stěžovatelka má dále za to, že krajský soud opomenul vyhodnotit její argumentaci týkající se urbanistických důvodů pro přijetí posuzované regulace. Krajský soud však byl vázán hodnocením Ústavního soudu, že stěžovatelkou uváděné urbanistické důvody neobstojí. Nelze souhlasit s tím, že by krajský soud nevyhodnotil argumentaci stěžovatelky v celé její šíři. Krajský soud v obou svých rozsudcích podrobně rozebral všechny stěžovatelkou uváděné urbanistické aspekty a Ústavní soud si jich musel být z jeho rozsudku, stejně jako z napadeného územního plánu nutně vědom. Krajský soud nesnižoval hodnotu urbanismu, pouze vázán právním názorem Ústavního soudu musel uzavřít, že stěžovatelkou uváděné urbanistické důvody nejsou natolik závažné, aby ospravedlnily zásah do legitimního očekávání navrhovatele.

[26] Se stěžovatelkou lze souhlasit v tom, že urbanistické důvody uváděné v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou dostatečně jasné a bez dalšího nevyžadují podrobnější zdůvodňování. Z napadeného rozsudku však neplyne, že by krajský soud na tuto otázku nahlížel odlišně. Stěžovatelka možná vychází z textu bodu 95 napadeného rozsudku, jímž chtěl ovšem krajský soud vyjádřit primárně to, že úvahy o urbanistické nevhodnosti nenásvědčují tomu, že by se jednalo o vážné negativní dopady, jež by zastavitelnost pozemku vylučovaly. Problém tedy nespočívá v tom, že by stěžovatelčina argumentace urbanismem byla plytká či nelogická. Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelkou, že není potřeba dlouze vysvětlovat, proč je připojení podlouhlého domu těsně k zadní hranici pozemků sousedních rodinných domů nevhodné. To ovšem nic nemění na tom, že tato úvaha ani ve spojení s dalšími skutečnostmi jako důvod zásahu do práv navrhovatele v této konkrétní věci neobstojí, neboť se nejedná o velmi závažné důvody ve smyslu závěrů Ústavního soudu (bod 18 zrušujícího nálezu). Je nutno souhlasit se

stěžovatelkou v tom, že není podstatné pouze to, že pozemky spolu sousedí, ale také jejich tvar, velikost a orientace k obslužné komunikaci. Všechny tyto skutečnosti ale Ústavní soud nutně musel vzít v úvahu, neboť byly patrné nejen z napadeného územního plánu, ale také například z mapových zákresů, které byly součástí návrhu na jeho zrušení.

[27] Stejně tak podle Ústavního soudu neobstojí jako důvod zásahu do práv navrhovatele ani potencialita konfliktů v území. Poukazuje-li stěžovatelka na to, že ke konfliktům nyní dochází v souvislosti se sousedním domem, který byl umístěn podobně nevhodně (avšak stavba již byla zčásti realizována, neboť „předběhla“ územní plán), pak je nutno upozornit, že stěžovatelkou uváděné konflikty mají vyplývat z realizace stavby v rozporu se stavebním povolením. Příčinou konfliktů je tedy zřejmě protiprávní činnost stavebníka, nikoliv samotný územní plán. Nutno dodat, že i v souvislosti s tímto důvodem navíc krajský soud poukázal na možnost mírnějších opatření omezujících konfliktní situace – např. omezení počtu, průhlednosti či velikosti oken směrem k sousedním zastavěným pozemkům.

[28] Nejvyšší správní soud uzavírá, že krajský soud dospěl ve svém rozsudku ke správnému právnímu závěru, že územní plán představoval v napadené části nepřiměřený zásah do práv navrhovatele.

IV. Závěr a náklady řízení

[29] Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost nedůvodnou, proto ji v souladu s § 110 odst. 1 větou druhou s. ř. s. zamítl.

[30] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Neúspěšná stěžovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti; toto právo naopak náleží úspěšnému navrhovateli.

[31] Náklady řízení navrhovatele představují odměnu a náhradu hotových výdajů jeho zástupce. Odměna zástupce za jeden úkon právní služby (vyjádření ke kasační stížnosti) podle § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále „advokátní tarif“), činí 4 620 Kč (§ 7 bodu 5 ve spojení s § 9 odst. 5 advokátního tarifu). Podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu je třeba k odměně za daný úkon připočítat 450 Kč jako náhradu hotových výdajů. Protože zástupce navrhovatele je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se odměna o částku odpovídající této dani, tedy o 1 064,70 Kč. Celková náhrada nákladů řízení navrhovatele tak představuje částku 6 134,70 Kč. K jejímu uhrazení byla odpůrkyni stanovena přiměřená lhůta 30 dnů.

[32] Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 větu druhou s. ř. s. (ve spojení s § 120 s. ř. s.). Věta první tohoto ustanovení se neuplatní, neboť osoba zúčastněná na řízení nehájila své právo, které by ji plynulo z napadeného opatření obecné povahy (naopak se původně domáhala spolu s navrhovatelem jeho zrušení). Nejvyšší správní soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost ani neshledal důvody zvláštního zřetele hodné pro přiznání nákladů řízení. Proto rozhodl tak, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

pokračování

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

V Brně dne 6. května 2026

Karel Šimka
předseda senátu