



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Dvořáka a soudců JUDr. Aleše Korejtky a Mgr. et Mgr. Jaroslava Vávry ve věci

navrhovatelky: **X**
bytem X

proti
odpůrci: **Město Králíky**, IČO 002 79 072
sídlem Velké náměstí 5, 561 69 Králíky
zastoupenému Mgr. Bernardem Urbanem, advokátem
sídlem Pivovarské nám. 557, 563 01 Lanškroun

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – změny č. 2 územního plánu Králíky schváleného Zastupitelstvem města Králíky dne 9. prosince 2024, č. ZM/2024/11/125, v části týkající se stavební parcely č. XA a části pozemkových parcel č. XB a č. XC, vše v katastrálním území X

takto:

I. Návrh se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. V této věci soud přezkoumává regulaci přijatou změnou územního plánu obce za stavu, kdy se navrhovatelka již v minulosti domáhala jiného funkčního zařazení svých pozemků, a to

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

do plochy umožňující výstavbu. V této otázce již v roce 2011 rozhodoval Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59. Dotčené pozemky tak územním plánem dosud nebyly platně regulovány.

I. Obsah napadené změny územního plánu

2. Odpůrce přijal dne 19. 12. 2024 změnu č. 2 územního plánu ve formě shora označeného opatření obecné povahy. Touto změnou byly mimo jiné pozemky ve vlastnictví žalobkyně – stavební parcela č. XA v kat. území X zahrnuta do zastavěného území obce a dále vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití sídelní zeleň – přírodního charakteru (Zp). Sousedící pozemek p. č. XB v kat. území X byl vymezen jako součást stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – plochy dopravní infrastruktury – DI – silniční (Ds). Druhý sousedící pozemek p. č. XC v kat. území X byl vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití – krajinná zeleň zemědělská – TTP¹ – (Nzt).
3. Soud pro snadnější orientaci na tomto místě uvádí, že návrh se týká právě toliko tří shora označených pozemkových parcel v katastrálním území X v obci Králíky, přičemž z tohoto důvodu nebude katastrální území dále v textu převážně uváděno.

II. Podstata návrhové argumentace

4. Navrhovatelka se návrhem doručeným soudem dne 18. 12. 2025 domáhá zrušení v záhlaví označené části změny č. 2 územního plánu Králíky (dále jen „*změna č. 2 ÚP Králíky*“). Uvádí k tomu, že je vlastníci tří shora označených dotčených pozemků v katastrálním území X. Toto území spadá pod regulaci přijatou změnou územního plánu. Přijetím změny č. 2 územního plánu byla zkrácena na právech.
5. Ve stručné návrhové argumentaci navrhovatelka především odkazuje na předchozí rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále je „*NSS*“) ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59 (dále též jen „*předchozí rozsudek*“), kterým došlo ke zrušení částí územního plánu města Králíky z roku 2010. Předchozí rozsudek NSS zrušil regulaci ve vztahu k parcele navrhovatelky st. parcela č. XA (totožné označení se současným) a ve vztahu k parcelám p. č. XD, p. č. XE, p. č. XF, p. č. XG a p. č. XH. V souvislosti z následnými pozemkovými úpravami v daném území došlo ke změně číslování parcel. Současný návrh se tak fakticky týká právě pozemku st. parcela č. XA a již jen částí nově vzniklých parcel p. č. XB a p. č. XC.
6. Zkrácení na právech navrhovatelka popisuje jednoduše tak, že na dotčených pozemcích, resp. jejich částech se má nacházet zbořeniště A. statku. Navrhovatelka má dlouhodobý záměr stavební činnosti v této lokalitě. Aktuálně přijatá regulace ji v tom brání.
7. Ve spojení s obsahem předchozího rozsudku NSS, jehož aplikace se navrhovatelka dožaduje, a námitkami navrhovatelky v průběhu procesu přijímání změny č. 2 ÚP Králíky soud bez zásadních obtíží dovozuje důvody nesouhlasu navrhovatelky s přijatou úpravou. Těžiště její argumentace lze tedy nalézt v tom, že i přes zařazení pozemku st. p. č. XA do plochy zastavěného území navrhovatelka setrvává na nároku stanovení funkčního využití plochy bydlení – venkovského typu (Bv), a to nejen ve vztahu k uvedené stavební parcele, ale též dalším plochám. To vše v protikladu k přijaté územně plánovací regulaci tak, jak je popsána v bodu 2 odůvodnění shora.

¹ TTP – trvalý travní porost

8. Navrhovatelka dále v návrhu zmínila, že odpůrce mohl při přijímání změny č. 2 ÚP Králíky v jejím případě postupovat diskriminačně, neboť u odlišných pozemků třetích osob návrhům vyhověl. Rovněž zmínila, že v době po vydání předchozího rozsudku NSS, který se týkal územního plánu z roku 2010, byl odpůrce dlouhodobě nečinný. Bez další argumentace označila zdoluhavý postup odpůrce za účelový.

III. Vyjádření odpůrce

9. Odpůrce s návrhem nesouhlasil. Uvedl, že navrhovatelka nepodala v rámci projednávání změn č. 2 územního plánu jakoukoli žádost. V procesu přijímání změny územního plánu proto byl řešen soulad dokumentace s právními předpisy a nešlo o vymezení nové zastavitelné plochy. Podání navrhovatelky ze dne 25. 9. 2023 označené jako připomínka bylo vyhodnoceno jako námitka a bylo řádně vypořádáno, včetně odůvodnění. Postupováno bylo podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
10. Stavební pozemek č. XA je v katastru nemovitostí (dále též jen „KN“) veden jako stavební parcela s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří a způsobem využití zbořeniště. Na základě ustanovení stavebního zákona, předchozího rozsudku NSS a v souladu s evidenčním stavem v KN byl pozemek zahrnut do zastavěného území. Jelikož součástí pozemku není žádná stavba, jedná se o stabilizovaný způsob využití – plocha sídelní zeleně – přírodního charakteru - Zp. Pozemek je převážně zatravněný a převážně zarostlý náletovými dřevinami.
11. Pozemek p. č. XB (ostatní plocha – ostatní komunikace) je v souladu s katastrem nemovitostí vymezen jako součást stabilizované plochy dopravní infrastruktury DI – silniční – Ds. Pozemek p. č. XC (trvalý travní porost) je až na výjimku v západní části vymezen jako součást stabilizované plochy krajinné zeleně – zemědělské – TTP, není na něm dle katastru nemovitostí evidována jakákoli stavba. Navazuje na pozemek st. p. č. XA, nejde však o další parcelu, zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pozemek proto nemůže být součástí zastavěného území.
12. Odpůrce dále uvedl, že vymezení zastavěného území je nástrojem, který mimo jiné slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neprověřenou přeměnou. Rozvoj zástavby se v dané lokalitě nejeví jako vhodný s ohledem na stávající podmínky – nedostupnost veřejné infrastruktury a přírodní hodnoty v území. K tomu odkázal na obsah odůvodnění napadené změny č. 2 ÚP Králíky.
13. Námitku diskriminace odpůrce především jako obecnou a neurčitou odmítl. Pořizování změny č. 1 ÚP Králíky, do které byly změny dříve pojaty, bylo zastaveno a později zahájeno znovu. Navrhovatelkou označené záměry č. 27 a č. 32 byly prověřeny, z jiných skutkových důvodů jim bylo vyhověno. Bylo posuzováno několik desítek návrhů. K námitce nečinnosti uvedl, že průběh pořizování změny č. 1 ÚP Králíky se protáhl z důvodu prověřování složitých záměrů, poté probíhaly komplexní pozemkové úpravy, rovněž došlo ke změnám právní úpravy. Věc týkající se navrhovatelky byla přerazena do změny č. 2 ÚP Králíky, tím došlo k rychlejšímu projednání, neboť změna č. 1 nebyla dosud konečně přijata.

IV. Posouzení věci krajským soudem

14. Podle ust. § 101a odst. 1 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění (dále jen „s. ř. s.“) *návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen.*
15. Podle ust. § 101d odst. 1 s. ř. s. *při rozhodování je soud vázán rozsahem a důvody návrhu. K vadám řízení o vydání opatření obecné povahy, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného opatření obecné povahy, se nepřiblíží*
16. Podle ust. § 101d odst. 2 s. ř. s. *dojde-li soud k závěru, že opatření obecné povahy nebo jeho části jsou v rozporu se zákonem, nebo že ten, kdo je vydal, překročil meze své působnosti a pravomoci, anebo že opatření obecné povahy nebylo vydáno zákonem stanoveným způsobem, opatření obecné povahy nebo jeho části zruší v nezbytně nutném rozsahu, a to dnem právní moci rozsudku, nebo k pozdějšímu dni, který v rozsudku určí. Není-li návrh důvodný, soud jej zamítne. Soud o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí rozhodne do devadesáti dnů poté, kdy návrh došel soudu.*
17. Krajský soud po přezkoumání napadeného opatření obecné povahy konstatuje, že návrh na zrušení jeho částí není důvodný.
18. Podstatou soudního přezkumu v nynější věci je, zda odpůrce schválením změny č. 2 ÚP Králíky nezákonně zasáhl do práv navrhovatelky tím, že pozemky v jejím vlastnictví v katastrálním území X podřadil do ploch tak, jak je vymezeno pod bodem 2 odůvodnění shora. Navrhovatelka zásah do práv totiž spatřuje v tom, že jí je do budoucna zamezena stavební činnost v místě zboření dřívějšího statku. V řízení je třeba rovněž přihlížet k tomu, že v dotčené oblasti došlo k pozemkovým úpravám, jejichž výsledek se promítl do evidence KN.

IV.a. Předchozí rozsudek NSS a následné úpravy

19. Jelikož navrhovatelka především odkazuje na rušící předchozí rozsudek NSS ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59, považuje soud za vhodné stručně shrnout jeho závěry, včetně uvedení toho, jaké regulace se týkal.
20. Předchozí rozsudek NSS k tehdejšímu návrhu totožné navrhovatelky zrušil Územní plán města Králíky schválený zastupitelstvem města Králíky dne 14. 6. 2010, pod č. ZM/2010/04/084, a to v části týkající se parcel st. p. č. XA, a parcel p. č. XD, p. č. XE, p. č. XF, p. č. XG a p. č. XH. Navrhovatelka v tehdejší návrhu namítala, že nezařazením uvedených pozemkových parcel do zastavěného území byla zkrácena na svých právech. V tomto tvrzení není změna oproti současnému návrhu. Nejvyšší správní soud dal navrhovatelce za pravdu. Konstatoval, že stavební parcela č. XA má být s ohledem na evidenční stav v katastru nemovitostí a dle ustanovení § 58 odst. 2 a § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona vymezena jako zastavěné území, a to bez ohledu na to, zda je na ní umístěna jakákoli stavba či případně stavba žádná.
21. K zahrnutí ostatních sousedících pozemků do zastavěného území NSS uvedl, že případné vyhodnocení odvisí od dalších úvah správního orgánu, které se mohou odvinout od toho, zda na parcely lze aplikovat druhou část ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, tedy zda tvoří souvislý celek s budovami, zpravidla pod společným oplocením.

22. Ve vztahu k pozemku st. p. č. XA NSS uvedl, že pokud by měl být řešen nesoulad mezi skutečným stavem a zápisem v katastru nemovitostí, mělo by se tak stát na základě zjištění skutečného stavu pozemků při účasti navrhovatelky.
23. Krajský soud pro účely dalšího posouzení věci podotýká, že v mezidobí od vydání předchozího rozsudku NSS do přijetí napadené změny č. 2 ÚP Králíky v území došlo k pozemkovým úpravám. Z navrhovatelkou předložených výpisů z evidence KN a mapových podkladů se podává, že parcela st. p. č. XA nedoznala v evidenci KN podstatných evidenčních změn, došlo toliko k nepodstatné úpravě informativního údaje o výměře plochy parcely. Způsob využití je i nadále evidován jako zbořeniště. Parcely p. č. XD, p. č. XE a p. č. XF zanikly a byly patrně zahrnuty do nově vzniklé parcely č. XC – trvalý travní porost. Parcely p. č. XG a p. č. XH (ostatní komunikace) též evidenčně zanikly a byly patrně zahrnuty do parcely p. č. XB – ostatní komunikace. Provedené pozemkové úpravy přitom mají přinejmenším zprostředkovaný dopad na nynější situaci na pozemcích navrhovatelky.
24. Z tvrzení navrhovatelky se nepodávají jakékoli bližší informace o průběhu pozemkových úprav. Navrhovatelka též neuvádí, že by k úpravám vznášela jakékoli připomínky. Řízení o pozemkových úpravách je vedeno dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Je samostatným procesem, jehož výsledky nelze přezkoumávat v řízení, které se týká územního plánu. S tím ostatně souvisí tvrzení odpůrce, že prodloužení procesu přijímání změny č. 2 územního plánu souviselo s probíhajícími pozemkovými úpravami.

IV.b. Obecná východiska pro posouzení této věci

25. Zcela úvodem je třeba připomenout, že územní plán je nástrojem, kterým obec ovlivňuje využití pozemků nacházejících se na jejím území. Jeho prostřednictvím obec vyjadřuje své právo na samosprávu a uvážení v přístupu ke svému rozvoji. V procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných, nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, a rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Při soudním přezkumu není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito. Jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala v zákonných mantinelech územního plánování. Soudu nepřísluší přezkoumávat, zda bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, a ze dne 20. 6. 2019, č. j. 5 As 290/2018-37). Změna funkčního využití pozemků v dané oblasti je totiž legitimním právem obce v rámci pořizování územního plánu, do kterého mohou správní soudy zasahovat pouze omezeně. Z judikatury rovněž plyne, že vlastníci nemají právní nárok na určité zařazení pozemků do kategorie funkčního využití, které odpovídá jejich představám (viz usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3108/09 ze dne 18. 3. 2009).
26. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 24. 3. 2016, č. j. 2 As 295/2015-83, „[ú]zemní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu, jímž zajisté může být i potřeba koordinovat výstavbu v území a zajistit jeho průchodnost. (...) Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být

nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny. Nejvyšší správní soud má za to, že za situace, kdy je předmětný pozemek navrhovatele změnou původního územního plánu určen k jinému, diametrálně odlišnému funkčnímu využití oproti předchozímu stavu, pak v odůvodnění územního plánu musí být tato změna vysvětlena a odůvodněna, zejména za situace, lze-li vysledovat, že v uvedené ploše je to právě navrhovatel, kdo je nejvíce zasažen na svém vlastnickém právu. V souladu s principem právní jistoty má každý, tedy i navrhovatel, právo znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Nejen z tohoto důvodu je nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů v územních plánech, odůvodnit naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli“. K tomu Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 24. 3. 2026, č.j. 4 As 169/2025-26 zdůraznil, „že citovaný závěr platí i v případě pasivity vlastníka dotčeného pozemku v průběhu přijímání územního plánu či jeho změny bez objektivních důvodů, neboť změna funkčního využití pozemku představuje zásah do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Vlastník daným opatřením totiž pozbývá možnost zvolit jakékoli jiné využití dotčeného pozemku, které by bylo s jeho změněnou funkcí v rozporu. Není tedy pravdou, jak uvádí stěžovatel, že krajský soud v nyní řešené věci nedostatečně přihlédl ke zmíněné pasivitě navrhovatelky, a kvůli tomu vůbec nemohl rozhodnout tak, jak učinil“.

27. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem (rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č.j. 9 As 171/2018-50, bod 56).

IV.c. Vlastní posouzení předmětné věci

28. V případě nynější navrhovatelky soud předně uvádí, že formálně vzato změnou č. 2 ÚP Králíky ke změně funkčního využití pozemků navrhovatelky nedošlo. Před touto změnou územního plánu totiž pro dané území žádný územní plán platně schválen nebyl. Respektive předchozí, první pro danou lokalitu, územní plán, byl rozhodnutím Nejvyššího správního soudu v dotčené části zrušen (viz zejm. bod 20 shora). Nicméně dopad změny územního plánu do vlastnického práva navrhovatelky může být shodný, jako kdyby změna územního plánu využití jejích pozemků změnila z plochy obytné určené k bydlení na zeleň. Důsledkem přijetí změny č. 2 územního plánu, tedy prakticky úvodní regulace v dané ploše, totiž je, že pozemky navrhovatelka již nebude moci využít jí zamýšleným způsobem – k výstavbě. Přijatou změnou územního plánu fakticky došlo ke změně možného využití podstatné části pozemků navrhovatelky ze zastavitelných na nezastavitelné ve formě zeleně, ať sídelní či krajinné. Byť parcela st. p. č. XA byla zahrnuta do zastavěného území.
29. Na shora uvedeném popisu pro účely soudního přezkumu nic zásadního nepřináší skutečnost, že navrhovatelka nepodala žádost o změnu územního plánu. Fakticky tak ani činit nemohla, neboť předchozí regulace k dotčeným pozemkům byla následně zásahem soudu zrušena. Pozemky tak byly formálně územním plánem neregulované. Odpůrce pak na druhou stranu též správně připomněl, že v přijaté změně č. 2 ÚP Králíky řešil soulad územně plánovací dokumentace s právními předpisy. Nejednalo se formálně o žádost o nové vymezení zastavitelné plochy. Důsledky pro navrhovatelku však byly obdobné a z jejich námitek vznesených v průběhu projednání územního plánu bylo zřejmé, čeho se domáhá.
30. Navrhovatelka v návrhu nesporovala pravomoc odpůrce napadené opatření vydat, ani nenamítala překročení jeho zákonem vymezené působnosti. K dodržení zákonem

stanoveného postupu navrhovatelka nadnesla, že odpůrce byl při vydání změny č. 2 ÚP Králíky dlouhodobě nečinný. Takto namítanou nečinnost však nespojila s jakýmkoli dalším konkrétním tvrzením, které by mohlo být podstatným podkladem soudního přezkumu. Krajský soud k tomu doplňuje, že v řízení nezjistil cokoli, co by nasvědčovalo tomu, že by odpůrce postupoval v nesouladu s předchozím rozsudkem NSS. Odpůrce k postupu částečně osvětlil, co bylo důvodem delší doby trvání přijímání změny územního plánu, která ve své velmi omezené části reagovala na zrušovací předchozí rozsudek NSS. Krajský soud k tomu uvádí, že jistě a bez pochyb není vhodné, aby nejen vynucený proces přijímání změny územního plánu trval přibližně 13 let. Z praxe je však soudu známo, že není neobvyklé, kdy územně plánovací dokumentace větších sídel je projednávána déle jak 10 let. Soud tedy uzavírá, že samotná délka procesu přijetí změny č. 2 ÚP Králíky nepovede k závěru o jeho nezákonnosti.

31. Krajský soud při přezkumu neshledal, že by se odpůrce přijetím změny č. 2 ÚP Králíky ve vztahu k navrhovatelkou označeným parcelám či jejich částem ocitnul v rozporu se zákonem. Pozemek parcela st. p. č. XA byl v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 a § 2 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona z roku 2006 vymezen jako zastavěné území. Tento postup rovněž odpovídajícím způsobem reaguje na předchozí rozsudek NSS č. j. 4 Ao 4/2011-59 ze dne 30. 6. 2011. Byl jím totiž respektován stav evidenční zaznamenaný v katastru nemovitostí. Citovaný pozemek je v KN druhově označen jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště. Od doby vydání předchozího rozsudku NSS evidence v KN v daném ohledu nedoznala, až na drobnou úpravu výměry pozemku, změny. Ke změně u dané parcely tak patrně nedošlo ani v rámci pozemkových úprav, přičemž soud není se závěry a případně ani důvody pozemkových úprav blíže seznámen. Proti zařazení do zastavěného území navrhovatelka stěží může mít výhrady, neboť odpovídá jejím požadavkům. Avšak její v námitce obsažený další požadavek, aby nejen st. p. č. XA, ale též přilehlé části jiných parcel byly zařazeny do plochy s funkčním využitím – bydlení – venkovského typu (Bv), vyslyšen nebyl. Pozemek st. p. č. XA byl zařazen s určením funkčního využití sídelní zeleň, což zástavbu, resp. stavební činnost neumožňuje. Obdobně nebyly zařazeny ani další žádané parcely, resp. jejich blíže neurčené části.
32. Soud k tomu uvádí, že předchozí rozsudek NSS se věnoval především námitce týkající se určení zastavěného území, přičemž otázku (budoucího) funkčního využití parcel ponechal spíše stranou. Toliko v závěru části pod bodem VI. - *Věcné posouzení* uvedl, že není správné pojem „zastavěné území“ vykládat tak, že na každém pozemku v tomto území může být realizována výstavba. Již tento částečný závěr stanovuje určitý limit navrhovatelce při tom, kdy svoji návrhovou argumentaci ke svému požadavku budoucí výstavby staví téměř výlučně na předchozím rozsudku NSS. Bylo tak na dalším posouzení a uvážení odpůrce, jak k regulaci parcely st. p. č. XA s evidovaným způsobem využití zbořeniště a jejího okolí přistoupí.
33. Již ze samotného pojmu zbořeniště se podává, že tento způsob využití označený v KN může nabývat v realitě velice rozličných podob. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), definuje zbořeniště jako pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou. Přesná podoba zbořeniště, a tedy i zbořené budovy, které již není přiděleno číslo popisné či evidenční, není rozhodující. Přitom jak uvedl dříve NSS může dojít k nesouladu mezi evidenčním stavem v KN a stavem reálným v místě samém. Podstatný vliv na tom, zda stav bude souladný může mít zpravidla vlastník pozemku, neboť ten za uvedený

soulad odpovídá. Jeho motivace k uvedenému však mohou být různé, a ne vždy vedoucí k zákonem zamýšlenému cíli. Může tedy dojít i k situaci, která se zdá být předobrazem stavu v nyní souzené věci. Navrhovatelka totiž tvrdí, že se v místě nacházejí zbytky budov(-y) a odpůrce naopak učinil závěr o jiném stavu v místě samém. Rovněž samotný pojem zbytek budovy, například v podobě stojící a chátrající téměř celé budovy, oproti pouhým pozůstatkům základových částí (pásů), není jednoznačný a bude vyžadovat bližší pohled na věc. Reálný stav v místě pak může být rozhodný pro určení, zda územní plán bude určovat nové stavební či nestavební využití. Zcela jistě neplatí přímá linka závěru, že zastavěný stavební pozemek bude muset být územním plánem vždy funkčně určen tak, aby na něm byla umožněna výstavba. Tato návaznost, resp. její absence patrně mohla vést navrhovatelku k tomu, že z druhového určení pozemku a způsobu využití evidovaného v KN dovozuje nárok na umožnění budoucí výstavby. Navrhovatelka se totiž domáhá zařazení do plochy určené k bydlení – venkovského typu.

34. Odpůrce se posouzení dané lokality po vydání předchozího rozsudku NSS věnoval, což mu následně umožnilo zaujmout odpovídající vypořádání námitek navrhovatelky a následně zvolit okolnostem odpovídající územně plánovací regulaci. Lokalita byla v rámci posouzení změny č. 1 územního plánu prověřována jako lokalita Z4.VI s možným záměrem obnovy bydlení venkovského typu. Následně byla přesunuta do posouzení změny č. 2 ÚP Králíky. Již z ohledání na místě samém odborem životního prostředí dne 20. 5. 2010, což předchází přijetí prvního územního plánu v lokalitě, plyne informace, že na místě se nachází trvalý travní porost a nikoli pozůstatky stavby. Následně bylo v listopadu 2014 zpracováno hodnocení vlivu koncepce změny územního plánu dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. K dané lokalitě Z4.VI je uvedeno, že jde o mozaiku stanovišť podél toku, potenciální biotop chřástalů s tím, že plocha má dnes již přírodní ráz.
35. Především na základě těchto podkladů odpůrce na straně 53 textové části odůvodnění změny územního plánu s datem 10/2024 mohl uzavřít, že u parcely st. p. č. XA se jedná o stabilizované využití plochy sídelní zeleně dle reálného stavu v místě. Rozvoj zástavby v lokalitě mimo souvislé zastavěné území označil za stávajících podmínek za nevhodný. Vytкнуł především nedostupnost infrastruktury a hodnoty v území k jeho nestavebnímu rozvoji. K parcelám p. č. XB – ostatní komunikace po spojení více parcel po pozemkových úpravách, a p. č. XC – trvalý travní porost uvedl, že zařazení se nebude lišit od stávajícího způsobu využití a podoby v krajině. Na tomto místě soud doplňuje, že nebylo na místě zvažovat variantu pozemků zpravidla pod společným oplocením s budovami dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Jednak oplocení nebylo v místě zjištěno a rovněž tak existence budov nebyla doložena.
36. Shora popsaná část odůvodnění změny č. 2 ÚP Králíky pak navazuje na vypořádání námitek navrhovatelky z průběhu projednávání změny územního plánu datované dnem 25. 9. 2023 v příloze č. 4 textové části změny územního plánu. Ve vypořádání námitek odpůrce uvedl, že plocha byla prověřena, byla zpracována studie dle zákona č. 114/1992 Sb., přičemž bylo zjištěno, že pozemek je zatravněný a porostlý náletovými dřevinami. Výměra samotné parcely st. p. č. XA nedosahuje územním plánem předpokládané plochy 1 000 m² a nebylo by ani na místě výstavbu později povolit. Zamýšlená výstavba by mohla mít negativní dopad na biotop chřástala. Odpůrce též odůvodnil zařazení a funkční využití parcel p. č. XB a p. č. XC, které vznikly v rámci pozemkových úprav. Pozemek p. č. XB odpovídá svou podstatou ploše dopravní infrastruktury. Pozemek p. č. XC je trvalým travním

porostem a ani jeho část (v tomto případě východní – pozn. soudu) netvoří souvislý celek s obytnými či hospodářskými budovami. Nebyl tak ani důvod tyto pozemky s charakterem zeleně, resp. komunikace, vymezovat jako zastavěné území.

37. Soud k uvedenému dodává, že pokud byly vybrané pozemky (parcely) na základě pozemkových úprav sloučeny do nově vzniklé pozemkové parcely, tak to nevyhnutelně značí, že nebyly shledány předpoklady k odlišnému funkčnímu využití², což následně nesvědčí k podpoře tvrzení a vznesených nároků navrhovatelky. Soud chápe tvrzení navrhovatelky, které je podepřeno historický stavem, včetně historického stavu evidence KN. Při posouzení věci je však třeba přihlížet k aktuálnímu stavu v území. Jak soud již shora zmínil, navrhovatelka k proběhlým pozemkovým úpravám jakákoli tvrzení nevznesla.
38. S ohledem na shora popsané soud uzavírá, že návrhem dotčený obsah změny č. 2 ÚP Králíky se nedostal do rozporu se zákonnou úpravou. Rovněž tak z hlediska proporcionality nemá soud k přijatému řešení výhrady. Odpůrce v odůvodnění změny územního plánu popsal, z jakého důvodu nezvolil pro danou lokalitu regulaci umožňující výstavbu, které se dožadovala navrhovatelka. Je zřejmé, že zde převážil zájem jisté koncentrace a ohraničení lokalit ploch umožňujících výstavbu, ochrana ploch před neregulovanou zástavbou, ochrana přírodního charakteru lokality a naznačená omezená infrastruktura, nad zájmem navrhovatelky. Krajský soud již shora uvedl, že judikatura stojí na závěru, že vlastníci pozemků nemají právo na zařazení svých pozemků do funkčních ploch dle jejich požadavků. Mají však právo žádat, aby jejich návrh byl projednán a vyhodnocen zákonným způsobem a posléze případně podléhal i soudnímu přezkumu.
39. V závěru podání navrhovatelka namítla, že mohla být odpůrcem diskriminována v porovnání jeho přístupu k jiným vlastníkům. Označila k tomu dva konkrétní případy z katastrálního území Horní Lipka – návrh č. 32 a č. 27.
40. Uvedenou námitkou diskriminace, jež by též mohla být vadou způsobující neplatnost územně plánovací regulace, se soud mohl blíže zabývat jen s obtížemi. Diskriminaci je totiž třeba v obecné rovině vykládat tak, že s různými subjekty je v obdobných případech nakládáno odlišně. Taková svévolná odlišnost by poté mohla zakládat onu nežádoucí diskriminaci. Pro konkrétní věc navrhovatelky však soud uvádí, že situace v území se ohledně různých lokalit a parcel liší, a to i pro účely přijímání regulace v územně plánovací dokumentaci. Na tomto místě se dle zběžného nahlédnutí soudu do textu odůvodnění změny územního plánu jednalo o odlišné katastrální území s odlišným hodnotovým charakterem lokality. Nešlo v jakémkoli z obou případů o vyhodnocování lokality s charakterem zbořeniště, tak jako v případě navrhovatelky. Oba navrhovatelkou označené návrhy se nenacházely mimo souvislé zastavěné území.
41. Požadavek na rovné, tedy nediskriminující zacházení nelze vyložit tak, že pokud je vyhověno požadavku jednoho žadatele, musí být nutně vyhověno odlišným představám žadatele druhého. Samotná skutečnost, že v obou lokalitách došlo k částečnému umožnění rozšíření výstavby nezakládá onu podobnost případu potřebnou k učinění závěru o diskriminujícím postupu ve vztahu k navrhovatelce. Zde soudu opět nezbyvá než odkázat

² § 2 věta první zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech stanoví že *pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy.*

na shora označené odůvodnění přijaté změny č. 2 ÚP Králíky, kterému soud po provedeném přezkumu nemá co vytknout.

V. Závěr a náklady řízení

42. Krajský soud z výše uvedených důvodů shledal, že návrh není důvodný, proto jej zamítl podle § 101d odst. 2 s. ř. s.
43. O nákladech řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelka nebyla se svým návrhem úspěšná, proto jí nevzniklo právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšnému odpůrci soud toto právo nepřiznal, neboť jde o nikoli malou obec s městským úřadem, orgánem veřejné moci, s dostatečným materiálním a personálním vybavením a zabezpečením schopným kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy, aniž by nutně musel využívat právní pomoci advokátů. Nejedná se tak o případ opačný (malá obec), kdy by podmínky pro přiznání nákladů řízení byly splněny jako bylo poukázáno např. v usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, odst. 29 nebo v rozsudku ze dne 13. 11. 2014, č.j. 7 As 181/2014, odstavec poslední.

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.

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.

Pardubice, 18. března 2026

JUDr. Jan Dvořák v. r.
předseda senátu