



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Matyášové a soudců JUDr. Jakuba Camrdu a JUDr. Viktora Kučery v právní věci navrhovatelky: **AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost**, se sídlem Na struze 227/1, Praha 1, zastoupená Mgr. Davidem Belhou, advokátem se sídlem náměstí Jiřího z Poděbrad 1382/2, Praha 2, proti odpůrkyni: **obec Nová Ves pod Pleší**, se sídlem Masarykova třída 90, Nová Ves pod Pleší, zastoupená JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D., advokátem se sídlem Klokotská 103/13, Tábor, v řízení o kasační stížnosti navrhovatelky proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 16. 12. 2025, č. j. 37 A 86/2025-95,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Navrhovatelka **je p o v i n n a** uhradit odpůrkyni na náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti částku 6 135 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce, JUDr. Michala Bernarda, Ph.D.

Odůvodnění:

[1] Kasační stížností navrhovatelka (dále jen „stěžovatelka“) napadá v záhlaví označený rozsudek Krajského soudu v Praze (dále jen „krajský soud“); tímto rozsudkem krajský soud zamítl návrh stěžovatelky na zrušení 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 (dále rovněž „územní plán“ nebo „napadené OOP“), v rozsahu týkajícím se pozemku parc. č. 331/1 v katastrálním území Nová Ves pod Pleší, který navrhovatelka vlastní (dále jen „pozemek stěžovatelky“).

[2] V **návrhu** stěžovatelka uvedla, že v minulosti (v letech 1995 a 2005) žádala o povolení umístění staveb rodinných domů G1-G7 na svém pozemku. Jejím žádostem nebylo vyhověno, s tím, že na pozemku stěžovatelky bude realizována 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, podle stěžovatelky tak pominuly důvody nemožnosti umístění plánovaných staveb na jejím pozemku, nebo přinejmenším jeho části.

[3] Podle územního plánu platného před vydáním napadeného OOP se pozemek stěžovatelky 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 stěžovatelky v napadeném OOP veden jako plocha smíšeného nezastavěného území F.19. Podle stěžovatelky 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. Pozemek stěžovatelky 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 stěžovatelka přípravu dokumentace pro vydání nového územního rozhodnutí. 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] Stěžovatelka dále namítala, 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. Nevyhověním námitce stěžovatelky a změnou funkce využití pozemku ze stávající zastavitelné na nezastavitelnou plochu došlo k zásahu do sféry stěžovatelky, která dlouhodobě usiluje o povolení výstavby rodinných domů na svém pozemku. Stěžovatelka uzavřela, že tato změna nemůže obstát ani v testu proporcionality, proto je napadené OOP v části týkající se jejího pozemku nezákonné.

[5] **Krajský soud** návrh stěžovatelky zamítl. Úvodem soud konstatoval, že jakkoliv může být žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu v řadě případů snažil respektovat předchozí územní plány, požadavek na kontinuitu není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Jinými slovy, požadavek na kontinuitu územního plánování nesmí znamenat praktickou „konzervaci“ situace území navždy (rozsudek NSS ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66, body 22 a 30) a vlastník pozemků regulovaných územním plánem nemůže spoléhat na nezměnitelnost regulace v územním plánu. Legitimní očekávání vlastníků však 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.

[6] Soud dále uvedl, že stěžovatelka sice nesouhlasí se zařazením pozemku mezi nezastavitelné plochy, nicméně nepředestřela žádné argumenty, které by byly způsobilé zpochybnit stanovenou regulaci jejího pozemku v napadeném OOP. Sama stěžovatelka 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 stěžovatelky nebudou rodinné domy vybudovány. Odpůrkyně navíc uvedla i legitimní důvody, pro které by bylo nepřípustné vést pozemek stěžovatelky

pokračování

jako zastavitelnou plochu – odkázala na biokoridor sousední obce, do kterého je pozemek stěžovatelky „vklíněn“. Jak soud ověřil z územního plánu obce Zahořany, pozemek stěžovatelky 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. Pokud stěžovatelka tvrdila, že na západní straně je pozemek lemován (v části patřící obci Zahořany) taktéž zástavbou – individuálním bydlením, pak tuto skutečnost nijak nedoložila, naopak z územního plánu obce Zahořany vyplývá, že na pozemek stěžovatelky žádná bytová zástavba nenavazuje.

[7] Soud neshledal důvodnými ani námitky stěžovatelky směřující k odůvodnění rozhodnutí o námitce. Krajský soud označil odůvodnění přílehlavým a odpovídajícím zjištěnému skutkovému stavu. Odpůrkyně neodůvodňovala nemožnost zastavět pozemek stěžovatelky toliko existencí infrastruktury k vodojemu, ale poukázala i na existenci rezervy pro biokoridor, který by byl v případě zastavění pozemku stěžovatelky přerušen. S tímto argumentem navrhovatelka nijak nepolemizuje; krajský soud považuje tento argument za přílehlavý a odpovídající situaci, jak ji ověřil z napadeného OOP i územního plánu Zahořan.

[8] K námitce stěžovatelky, že odůvodnění rozhodnutí o její námitce nemůže obstát v testu proporcionality, soud uvedl, že takovou námitku stěžovatelka v průběhu pořizování napadeného OOP nevznesla. Podle ustálené judikatury přitom platí, že neuplatnění námítky nebo připomínky nepřiměřenosti v průběhu pořizování opatření obecné povahy vede k nedůvodnosti námítky nepřiměřeného zásahu opatření obecné povahy do práv navrhovatele (např. rozsudky NSS č. j. 6 Ao 5/2011-43, č. j. 1 Ao 1/2010-247 a 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 č. j. 8 AOs 2/2012-59).

[9] Stěžovatelka 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 a nedala tak odpůrkyni možnost se k této otázce vyjádřit. Tím byl ovlivněn i rozsah následného soudního přezkumu, soud se proto proporcionality zařazení pozemku stěžovatelky mezi nezastavitelné plochy nezabýval.

[10] Stěžovatelka napadla rozsudek krajského soudu **kasační stížností**. Krajskému soudu vytýká nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení [§ 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)], a nepřezkoumatelnost spočívající v nedostatku důvodů rozhodnutí [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.].

[11] Předně stěžovatelka napadá kontradikce a vnitřní rozpory napadeného rozsudku. Krajský soud na jedné straně uvádí, že územní plánování je dynamickým procesem reagujícím na změny v území a na straně druhé argumentuje pro nezbytnost konzervace pozemku s odkazem na rozhodnutí stará dvě až tři desítky let. Konkrétně stěžovatelka odkazuje na bod 28 rozsudku.

[12] Stěžovatelka rozumí tomu, že územní plánování je ze své podstaty procesem dynamickým, nikoli statickým. Z toho důvodu argumentovala právě tím, že dříve bránila výstavbě původně navržených rodinných domů nezbytnost realizace vodojemu a související technické infrastruktury v dotčené lokalitě. Technická infrastruktura byla realizována, a pominul tedy důvod, pro který nebylo možné výstavbu povolit. Stěžovatelka má za to, že jí napadená část územního plánu neodpovídá principu dynamiky územního plánování, ale konzervuje dotčené území, aniž by byly zohledněny změny poměrů v předmětné lokalitě. Co se týká argumentace krajského soudu v bodě 30, kdy soud dal sice za pravdu stěžovateli, že její pozemek ve své jižní části přilehá k již zastavěné ploše, nicméně podstatné je, že pozemek sám o sobě tvoří jakýsi cíp, který netvoří ucelené území s již zastavěnou plochou, pak i tato teze v sobě dle stěžovatelky obsahuje zjevné kontradikce. Ve svém důsledku je úvaha krajského soudu nesrozumitelná.

[13] S ohledem na uvedené stěžovatelka navrhuje, aby Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[14] Odpůrkyně se ve svém **vyjádření ke kasační stížnosti** plně ztotožňuje s napadeným rozsudkem krajského soudu, který považuje za zákonný, věcně správný a řádně odůvodněný. K tvrzené nepřezkoumatelnosti odpůrkyně odkazuje na konstantní judikaturu soudů, podle nichž povinnost řádně odůvodnit rozhodnutí není nutno pojímat tak široce, že by bylo třeba vždy vyslovit podrobnou odpověď na každý, jakkoliv obecný nebo s věcí nijak nesouvisející argument žalobce.

[15] Co se týká otázky vnitřní rozpornosti a kontradiktornosti odůvodnění rozsudku, je odpůrkyně přesvědčena, že jde o pouhé nepochopení komplexní úvahy krajského soudu, který v odůvodnění korektně vážil argumenty obou stran. Pokud jde o bod 28 rozsudku, soud zde pouze konstatoval a vyložil podstatu územního plánování jakožto dynamického procesu. Tato dynamika však jistě nespočívá v povinnosti obce neustále rozšiřovat zastavitelné plochy, ale v možnosti (a povinnosti) reagovat na měnící se podmínky v území – v tomto případě na nedostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury, veřejné vybavenosti a potřebu ochrany přírody (a nezastavitelných ploch). Je-li stěžovatelka přesvědčena, že jí napadená část územního plánu konzervuje dotčené území, aniž by byly zohledněny změny poměrů v dané lokalitě, pak se jedná právě o projev obce, která tímto v souladu s principy udržitelného rozvoje reaguje na měnící se poměry vyjádřené v aktuální koncepci rozvoje, jejímž cílem bylo mj. prověřit a aktualizovat zastavitelné plochy také vzhledem k tomu, že „*obec nemá zájem na další bromadné, developerské a jinak obdobné obytné zástavbě*”.

[16] K nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti odůvodnění v bodě 30 rozsudku odpůrkyně konstatuje, že krajský soud nejprve korektně vypořádal tvrzení stěžovatelky – potvrdil geografické sousedství se zastavěnou plochou, následně však toto zjištění zasadil do širšího urbanistického a koncepčního kontextu a vysvětlil, že samotné sousedství automaticky neznamená existenci „uceleného území“. Soud logicky dovodil, že pozemek svým specifickým tvarem tvořícím „cíp“ vystupující do volné krajiny a také katastru sousední obce, i polohou v území představuje prvek, který z hlediska urbanistické koncepce obce (a to jak odpůrkyně, tak i sousední obce Zahořany) a navazujícího biokoridoru není vhodné zastavět. V postupu krajského soudu odpůrkyně nespatřuje žádný logický rozpor.

pokračování

Jde o standardní úvahu, kdy soud zváží všechna relevantní fakta, přičemž některým přizná určitou váhu (přiléhání k zástavbě), ale v celkovém hodnocení převáží argumenty jiné (koncepce rozvoje, ochrana krajiny).

[17] Odpůrkyně se neztotožňuje ani s tvrzením stěžovatelky ohledně údajné nezákonnosti napadeného rozsudku z důvodu chybného posouzení právní otázky související s přípustností zařazení jejího pozemku do nezastavitelných ploch. Odpůrkyně má za to, že krajský soud interpretoval a aplikoval relevantní právní normy i judikaturu správně a odůvodněně. Princip kontinuity (zachování předchozího stavu) nesmí být vykládán jako absolutní nárok na neměnnost územního plánu, z čehož krajský soud dovodil, že pokud obec v souladu se zákonem změní svou koncepci rozvoje (v tomto případě za účelem ochrany kapacit infrastruktury i dalších veřejných zájmů), je taková změna právně přípustná i v případě, že zasahuje do dřívějších záměrů vlastníků. Odpůrkyně v této věci připomíná svůj již dříve vyjádřený názor (územní rozhodnutí z roku 1995 a 2005), že na parcele stěžovatelky bude realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem, a také, že navržené stavby rodinných domů zde nebudou realizovány ani v budoucnu. Stěžovatelka proto nemohla při nejlepší vůli očekávat, že se situace, která jí byla známá přes 20 let, díky nové územně plánovací dokumentaci změní v její prospěch.

[18] Odpůrkyně se ztotožňuje s rozhodnutím krajského soudu a navrhuje kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

[19] **Nejvyšší správní soud** nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost byla podána včas, směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je podání kasační stížnosti přípustné a stěžovatelka je řádně zastoupena advokátem. Poté přezkoumal rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, ověřil přitom, zda netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[20] Kasační stížnost není důvodná.

[21] Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval obecně vytýkanou nepřezkoumatelností rozsudku krajského soudu, kterou stěžovatelka namítá bez podrobnějšího rozvedení. K nepřezkoumatelnosti napadeného rozsudku je nicméně Nejvyšší správní soud povinen přihlížet z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.). Pouze je-li napadený rozsudek přezkoumatelný, může Nejvyšší správní soud přistoupit k věcnému hodnocení uplatněných námitek. K otázce nepřezkoumatelnosti soudních a správních rozhodnutí se ve své judikatuře tento soud již mnohokrát vyjádřil (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS, a ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004-73, č. 787/2006 Sb. NSS). Nepřezkoumatelnost může být způsobena buďto nedostatkem důvodů, o které je rozhodnutí opřeno, anebo nesrozumitelností. Nepřezkoumatelnost však není projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatelky o tom, jak měl krajský soud rozhodnout, resp., jak podrobně by jí měl být rozsudek odůvodněn, ale objektivní překážkou, která kasačnímu soudu znemožňuje, aby ho přezkoumal (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24, a ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017-35).

[22] Vzhledem k tomu, že námitka nepřezkoumatelnosti byla vznesena v obecné rovině, Nejvyšší správní soud na ni také v obecné rovině odpovídá. Z rozsudku je zřejmé, jakými úvahami se krajský soud při posuzování věci řídil, odůvodnění rozsudku je srozumitelné a opřené o dostatek relevantních důvodů. Je z něj patrné, proč krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku napadeného rozsudku. Nejvyšší správní soud proto rozsudek krajského soudu nepřezkoumatelným neshledal a přistoupil k posouzení kasačních námitek stěžovatelky.

[23] Zbývající (a jediná) kasační argumentace stěžovatelky směřuje k zařazení pozemku stěžovatelky do nezastavitelných ploch; namítá, že před vydáním napadeného OOP byl pozemek stěžovatelky zařazen mezi zastavitelné plochy pro individuální bydlení. Nejvyšší správní soud podotýká, že stěžovatelka opakuje argumentaci uplatněnou v žalobě, s níž se již krajský soud dostatečně vypořádal. NSS připomíná, že kasační stížnost je mimořádným opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu ve správním soudnictví (§ 102 s. ř. s.). Z toho plyne, že aby vůbec byla kasační stížnost způsobilá k projednání, musí kvalifikovaným způsobem zpochybňovat právě rozhodnutí krajského soudu, proti němuž byla podána.

[24] Obsah a kvalita kasační stížnosti předurčuje rozsah přezkumné činnosti kasačního soudu a také obsah rozsudku (viz např. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 28. 4. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, rozsudek NSS ze dne 21. 3. 2025, č. j. 4 As 405/2023-43, či rozsudek ze dne 15. 7. 2021, č. j. 1 As 132/2021-30). Strohá a obecná kasační argumentace tudíž vede k vypořádání kasační stížnosti pouze v odpovídající (nízké) míře detailu. Nejvyšší správní soud s ohledem na to, jakým způsobem byly formulovány uplatněné kasační námitky, se proto omezil na stručnější konstatování právních závěrů, které se shodují s názory krajského soudu. Přitom se NSS zaměřil zejména na ty kasační námitky, v nichž stěžovatelka přehlíží či si nesprávně vykládá důvody vyložené soudem.

[25] K námitce rozpornosti a kontradiktornosti odůvodnění v bodě 28 rozsudku Nejvyšší správní soud konstatuje, že náhled stěžovatelky nesdílí. Krajský soud nejprve uvedl, že byt je kontinuita územního plánování žádoucí, není absolutní a nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Územní plánování totiž potřebuje reagovat na aktuální podněty a potřeby obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Na uvedené soud navázal tím, že vlastník pozemků regulovaných územním plánem nemůže spoléhat na nezměnitelnost regulace v územním plánu: *„[r]egulace obsažená v územním plánu nemůže ve vlastních 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).“*

[26] Nejvyšší správní soud shrnuje, že odůvodnění krajského soudu v části napadené stěžovatelkou neobsahuje vzájemně se vylučující tvrzení, jednotlivé myšlenky na sebe plynule navazují a bez mezer a logicky směřují k výslednému závěru. Krajský soud se přitom řídil ustálenou judikaturou, která při schvalování územně plánovací dokumentace akcentuje, že se jedná o komplikovaný proces, jehož výsledkem je konsensus mezi různými

pokračování

skupinovými a individuálními zájmy obyvatel přijatý v podmínkách konkrétní obce (usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10). Smyslem řízení před správními soudy není zasahovat do otázek využití území v jednotlivých obcích do té míry, že by soudy určovaly, jak má obec pozemky na svém území využívat. Správní soudy jsou proto při přezkumu územních plánů povinny postupovat zdrženlivě. Mají bránit jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování. Je právem samosprávy uspořádat své územní poměry podle vlastních představ, přičemž do postupů samosprávy lze zasahovat pouze omezeně. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).

[27] Z povahy věci je tedy územní plán konfliktním tématem a je téměř vyloučeno, aby všichni adresáti byli s jeho výslednou podobou spokojeni. Dovolávat se „práva spokojenost“ má spíše ten, ve vztahu k němuž územní plán způsob využití území „nečekaně“ mění, popř. ten, kdo mohl legitimně očekávat změnu, čemuž již v rozumném očekávání přizpůsobil své chování, avšak legitimně očekávaná změna se nedostavila, než ten, ve vztahu k němuž se nic ohledně využití území nemění, ani mu nebyl dán jakýkoli signál změny, na kterou by pak mohl rozumně spoléhat (srov. např. rozsudek ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-70). Jak je predestřeno níže, nyní posuzovaná věc spadá spíše do druhé jmenované skupiny.

[28] Z důkazů, které krajský soud provedl při jednání dne 16. 12. 2025, vyplývá, že stěžovatelka vlastní v k. ú. Nová Ves pod Pleší pozemek p. č. 331/1, orná půda, u kterého je evidován způsob ochrany zemědělský půdní fond (bod 21 rozsudku).

[29] V územním rozhodnutí Obecního úřadu Nový Knín, stavební úřad, ze dne 30. 1. 1995, č. j. 328.2/0009-94-Ko, byla k pozemku stěžovatelky stanovena podmínka 18 v následujícím znění: *„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“* (pozn. zvýrazněno soudem).

[30] V územním rozhodnutí Městského úřadu Nový Knín, stavební úřad, ze dne 12. 5. 2005, č. j. 945/2004-Ko, byla pro pozemek stěžovatelky stanovena podmínka 18 ve shodném znění jako v územním rozhodnutí z 30. 1. 1995 (body 22 a 23 rozsudku krajského soudu).

[31] V platném územním plánu obce Zahořany č. 1/2020 vydaným usnesením Zastupitelstva obce Zahořany dne 4. 5. 2020, č. 1/5/2020, jsou pozemky sousedící s pozemkem stěžovatelky vedeny jako rezerva pro odklonění regionálního biokoridoru RK 1207 a jsou zařazené mezi plochy smíšené nezastavěného území (NL – nelesní zeleň).

[32] V napadeném OOP je pozemek stěžovatelky zařazen do ploch smíšeného nezastavěného území. Odpůrkyně vysvětlila důvody tohoto zařazení ve vypořádání námítky stěžovatelky v odůvodnění k územnímu plánu (str. 81) a dále ve vyhodnocení připomínek na str. 115 takto: *„Pozemek 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 Nové Vsi pod Pleší. Na pozemek nenavazuje v části Zahořan možnost výstavby dalších rodinných domů.“

[33] Na základě uvedeného krajský soud zcela správně uzavřel, že odpůrkyně od roku 1995 zastává konstantní postoj, že na pozemku stěžovatelky nebudou rodinné domy vybudovány. Odpůrkyně navíc uvedla i legitimní důvody, pro které by bylo nepřípustné vést pozemek stěžovatelky jako zastavitelnou plochu, s odkazem právě na biokoridor sousední obce Zahořany, do kterého je pozemek navrhovatelky „vklíněn“. Přerušením biokoridoru by byla ohrožena jeho funkčnost, což by bylo v rozporu s veřejným zájmem na ochranu přírody a krajiny. Stěžovatelka s uvedeným nesouhlasí, ani v námitce a ani v návrhu na zrušení napadeného OOP však neuvedla žádné důvody, pro které by měl její pozemek zůstat vymezený jako zastavitelná plocha, kromě toho, že na pozemku stěžovatelky již byla realizována technická infrastruktura související s vodojemem, a tak již pominuly důvody nemožnosti umístění plánovaných staveb. Z územních rozhodnutí z let 1995 a 2005 přitom jednoznačně vyplývá, že na parcele stěžovatelky bude realizována toliko technická infrastruktura související s vodojemem.

[34] Odpůrkyně v napadeném OOP v kapitole J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, odůvodnila nutnost redukce předchozí územně plánovací dokumentací vymezených zastavitelných ploch (str. 57-8): *„Cílem koncepce ploch bydlení je doplňovat vzniklé proluky v lokalitě Včelník, koncentrovat plochy bydlení po okrajích hranic a tvarově doplňovat a zaokrouhlovat stávající tvar zastavěného území. Z tohoto důvodu v krajině nejsou vymezovány izolované enklávy pro bydlení ani rekreaci. (...) Cílem koncepce rozvojových ploch bydlení je koncentrovat plochy bydlení po okrajích hranic v návaznosti na plochy stabilizované, navázat na stávající technickou a dopravní infrastrukturu a tvarově doplňovat a zaokrouhlovat stávající tvar zastavěného území.“*

[35] Vzhledem k tomu, že stěžovatelka neměla na základě územních rozhodnutí z let 1995 a 2005 možnost realizovat svůj stavební záměr na pozemku ani v době před účinností nového územního plánu, když se ještě nacházel v ploše obytné, nemohla legitimně očekávat, že se situace díky nové územně plánovací dokumentaci změní v její prospěch. Z územních rozhodnutí jasně vyplývá, že na pozemku stěžovatelky bude realizována pouze technická infrastruktura. Stěžovatelce nebyl dán žádný signál ohledně využití území, na který by mohla ve smyslu citované judikatury spoléhat.

[36] Argumentace odpůrkyně v napadeném OOP je přitom v souladu s principy a požadavky politiky územního rozvoje na celostátní úrovni a územně plánovací dokumentací na krajské úrovni (s. 8 a násl. územního plánu), které mají za cíl zamezovat nežádoucímu srůstání sídel, fragmentaci krajiny a zároveň podporovat její přístupnost a prostupnost a chránit krajinný ráz coby veřejný zájem ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Odpůrkyně dostatečně odůvodnila, že nevymezení zastavitelných ploch na pozemku stěžovatelky je v souladu s veřejným zájmem na ochraně krajiny a komplexním řešením účelného využití území a jeho prostorového uspořádání, které nenavrhuje zastavitelné plochy vystupující do volné krajiny.

pokračování

[37] Má-li stěžovatelka připomínky k tomu, že její pozemek ve své jižní části přiléhá k již zastavené ploše, pak v uvedeném jí dal sice krajský soud za pravdu, zdůraznil však, že její pozemek netvoří ucelené území s již zastavěnou plochou. Soud provedl dokazování hlavním výkresem napadeného OOP, grafickou částí a uzavřel, že pozemek stěžovatelky představuje výběžek do volné krajiny, který navíc zasahuje do rezervy pro biokoridor. Na západní straně pozemku však, navzdory tvrzení stěžovatelky, žádná bytová zástavba nenavazuje.

[38] Nejvyšší správní soud nespatřuje v postupu krajského soudu namítanou nesrozumitelnost. Krajský soud nejprve potvrdil sousedství pozemku se zastavěnou plochou v jižní části, v části západní však tvrzení stěžovatelky vyvrátil a vysvětlil, že samotné sousedství automaticky neznamená existenci „uceleného území“. Krajský soud uzavřel, že pozemek stěžovatelky vystupuje do volné krajiny a také katastru sousední obce, a i z hlediska urbanistické koncepce obce (a to jak odpůrkyně, tak i sousední obce Zahořany) a navazujícího biokoridoru jej není vhodné zastavět. Nejvyšší správní soud neshledal v postupu krajského soudu žádný z výše naznačených rozporů při posuzování skutkových zjištění a vyvozování právních závěrů. Skutečnost, že stěžovatelka s výsledkem hodnocení krajského soudu nesouhlasí, nezakládá vnitřní rozpornost rozhodnutí.

[39] Na základě shora uvedeného Nejvyšší správní soud neshledal žádný důvod, pro který by měl rozsudek krajského soudu zrušit. Krajský soud se věcí stěžovatelky řádně zabýval, přezkoumatelným způsobem se vypořádal s relevantními žalobními námitkami, přitom nikterak nevybočil ze zákona ani z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu. Kasační stížnost proto ze shora uvedených důvodů podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.

[40] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti stěžovatelky rozhodl Nejvyšší správní soud v souladu s § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. V řízení o kasační stížnosti stěžovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. V případě plně úspěšné odpůrkyně coby územního samosprávného celku Nejvyšší správní soud nahlížel na nezbytnost a účelnost nákladů soudního řízení spočívajících v advokátním zastoupení a dospěl k závěru, že odpůrkyni náleží náhrada nákladů řízení, neboť je malou obcí, 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. Odpůrkyně má právo na náhradu odměny jejího právního zástupce za jeden úkon právní služby, kterým bylo vyjádření ke kasační stížnosti, ve výši 4 620 Kč podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 5 a § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), k čemuž je dále třeba přičíst režijní paušál ve výši 450 Kč jako náhradu hotových výdajů zástupce. Zástupce odpůrkyně doložil, že je plátcem DPH, proto je odměna a náhrada hotových výdajů zvýšena o částku odpovídající 21 % zákonné sazby této daně. Celkem je tedy stěžovatelka povinna zaplatit odpůrkyni částku ve výši 6 135 Kč k rukám jejího právního zástupce do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 5. června 2026

JUDr. Lenka Matyášová
předsedkyně senátu