ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Lenky Oulíkové a soudců Miroslava Makajeva a Richarda Galise ve věci

navrhovatelů: **a) Mgr. Ing. J. F., Ph.D.**
bytem X
b) I. C.
bytem X
oba zastoupeni advokátkou JUDr. Markétou Soukupovou
sídlem Josefa Ressla 1808/3, Most

proti

odpůrkyni: **obec Nová Ves pod Pleší**,
sídlem Masarykova třída 90, Nová Ves pod Pleší
zastoupena advokátem JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D.
sídlem Klokotská 103, Tábor

za účasti: **1. S. K.**
bytem X
2. H. H.
bytem X

o **návrhu na zrušení opatření obecné povahy** – územního plánu obce Nová Ves pod Pleší, schváleného usnesením zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší č. 2-2/2025 ze dne 22. 5. 2025,

takto:

I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – územní plán obce Nová Ves pod Pleší vydané usnesením zastupitelstva č. 2-2/2025 ze dne 22. 5. 2025 se ruší v části grafického vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PV) a zastavěného území na pozemku parc. č. X1 v k. ú. X, a to s účinností ode dne právní moci tohoto rozsudku.

II. Ve zbytku se návrh zamítá.

III. Navrhovatelé jsou povinni zaplatit odpůrkyni náhradu nákladů řízení ve výši 18 455,41 Kč, a to do 30 dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího zástupce, advokáta JUDr. Michala Bernarda, Ph.D.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah návrhu na zrušení opatření obecné povahy

1. Navrhovatelé se návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhají zrušení v záhlaví označeného opatření obecné povahy (dále jen „nový územní plán“ či „napadené OOP“), a to v celém jeho rozsahu. Navrhovatelé jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. X1 v k. ú. X (dál jen „sporný pozemek“), který se podle napadeného OOP nachází v ploše zemědělské (NZ) a ploše veřejného prostranství (PV).

2. Navrhovatelé *v prvním návrhovém bodu* upozorňují na to, že nebyl naplněn řádný proces přijímání územního plánu. Odpůrkyně neprojednala obdržené námitky na veřejném zasedání zastupitelstva, nezrealizovala veřejnou rozpravu, ani neinformovala navrhovatele o tom, jak byly jejich námitky vypořádány. Namísto toho zastupitelstvo odpůrkyně pouze vydalo nový územní plán. Až z textové části tohoto dokumentu navrhovatelé zjistili, jak se odpůrkyně s podanými námitkami vypořádala a jak je odůvodnila.

3. Ve *druhém návrhovém bodu* navrhovatelé namítají rozpor nového územního plánu s principem proporcionality. Sporný pozemek vlastní rodina navrhovatelky b) již přes 200 let, přičemž centrální část obce odpůrkyně se rozprostírá na pozemcích, které byly v původním vlastnictví rodiny navrhovatelky b). Rodina navrhovatelky b) v 90. letech 20. století souhlasila s odprodejem části sporného pozemku obci pod příslibem dalšího rozšíření zástavby v navazující etapě (o níž též v průběhu desetiletí obec opakovaně žádala). Odpůrkyně v dané lokalitě vystavěla 4 příjezdové asfaltové komunikace, pod nimiž jsou uložené a vedené veškeré inženýrské sítě dimenzované pro budoucí výstavbu, sporný pozemek se též nachází v blízkosti železniční stanice, mateřské školy, základní školy a pošty. Uvedená lokalita sporného pozemku má podle navrhovatelů ideální polohu pro další rozvoj bytové výstavby a rozšiřování obce. Přesto však odpůrkyně námitkám navrhovatelů nevyhověla, sporný pozemek nezařadila do ploch zastavitelných ani do ploch územní rezervy a pro rozvoj obce zvolila odklon do vzdálených lokalit „Na Včelníku“ a „Panský les“.

4. V novém územním plánu je lokalita Z12 „Panský Les“ zařazena do ploch individuálního bydlení (BI) s rozlohou 3,9 hektaru a územní rezervou s obdobnou rozlohou, kdy se zjevně jedná o developerský projekt, pro nějž je potřeba prověřit možnost dopravního napojení a navrhnout sítě technické infrastruktury. Odpůrkyně tak namísto zasíťovaného sporného pozemku nacházejícího se v centrální části obce upřednostnila pro rozvoj nezasíťovanou periferní lokalitu. Nový územní plán je proto dle navrhovatelů diskriminační, v rozporu s faktickým stavem lokality a současně s urbanistickou koncepcí nového územního plánu a zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), dle nichž má rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel. Navrhovatelé zdůraznili, že část sporného pozemku byla v původním územním plánu zahrnuta do zastavěného území, odpůrkyně však nepřistoupila ke změně plochy na individuální bydlení, naopak nově vymezila celou plochu pozemku mimo zastavěné území.

5. Odpůrkyně podle navrhovatelů porušila § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“), dle něhož správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a dále byl její postup vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a postrádá srozumitelnou úvahu o tom, proč je plocha sporného pozemku nevhodná k využití pro bytovou zástavbu. Odůvodnění rozhodnutí o námitkách trpí významnými vnitřními rozpory a je z něj zřejmé protěžování developera. V této souvislosti navrhovatelé poukázali na skutečnost, že se některým vlastníkům změnilo využití pozemků na nezastavitelné plochy, a to z důvodu nepřijatelnosti záboru zemědělského půdního fondu, neboť celková plocha záboru zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) neodpovídala reálnému předpokladu rozvoje obce. Namísto toho,

aby odpůrkyně přistoupila k poměrnému proporcionálnímu rozdělení ZPF, odebrala právo stavět na 6,5 hektaru plochy vlastníkům pozemků (včetně navrhovatelů a osob zúčastněných na řízení), jen aby vyhověla zájmům developera v lokalitě „Panský les“. Tento postup shledávají navrhovatelé diskriminačním a neproporcionálním, když pro uspokojení zájmů jediného developera byla jiným vlastníkům zkrácena možnost stavět na původních stavebních pozemcích a byla zamítnuta žádost navrhovatelů o zařazení sporného pozemku do ploch pro individuální bydlení. Odpůrkyně též obcházela zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí tím, že účelově rozdělila spornou lokalitu Z12 „Panský les“ na 4 menší plochy, z nichž dvě plochy převedla do územní rezervy, aby se jí preferovaný developer vyhnul povinnosti zpracování EIA (k tomu v podrobnostech viz *čtvrtý návrhový bod*).

6. Dále navrhovatelé poukázali na to, že část odůvodnění nového územního plánu je zjevně neproporcionální, když jedna část odůvodnění nového územního plánu stanoví, že původní územní plán není závazným podkladem, a záhy ve vztahu ke spornému pozemku nový územní plán zohledňuje skutečnost, že lokalita „Panský les“ byla na rozdíl od sporného pozemku navrhovatelů původní územní dokumentací vymezena jako zastavitelná plocha. Taková argumentace je zjevně vnitřně rozporná.

7. Ve *třetím návrhovém bodu* navrhovatelé namítali nesoulad nového územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR, a tedy i nezákonnost nového územního plánu. Nesoulad navrhovatelé spatřují v tom, že odpůrkyně nezohlednila při vymezování nových zastavitelných ploch možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a nevytvořila podmínky pro environmentálně šetrnou železniční dopravu, když upřednostnila lokalitu „Panský Les“ (vzdálenou od vlakové stanice přes 2 km a zatíženou nutností vybudování technické infrastruktury) před pozemkem navrhovatelky. Nový územní plán je též v přímém rozporu s § 39 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon 2021“), neboť je ve veřejném zájmu prověřovat a vytvářet územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Navrhovatelé též odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, a uzavřeli, že nový územní plán není v souladu s cíli územního plánování [§ 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 30. 6. 2024 (dále jen „stavební zákon 2006“)] a neplní úkoly územního plánování (§ 19 stavebního zákona 2006).

8. Ve *čtvrtém návrhovém bodu* se navrhovatelé dovolávají nezákonnosti napadeného OOP pro dělení záměru na etapy za účelem obcházení zákona o posuzování vlivu na životního prostředí. Navrhovatelé v této části návrhu znovu upozornili na to, že plocha Z12 o původní rozloze 7,8 hektarů naplnila dikci bodu 108 přílohy 1 zákona o posuzování vlivu na životní prostředí a její realizace byla podmíněna zjišťovacím řízením. Odpůrkyně proto zcela účelově tzv. „salámovou metodou“ rozdělila lokalitu „Panský Les“ na 4 menší plochy, z nichž dvě převedla do územní rezervy. To je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu a Soudního dvora Evropské unie. Účelové dělení záměrů je podle uvedených soudů nejen nežádoucí, ale též nezákonnou praktikou. Odpůrkyně přitom též vytvořila „umělý obchvat“ biokoridorů LBCRBK.1207/NV03 a RBK.1207/NV03-NV04 (plochy K05 a K06) okolo pozemků developera, aby docílila maximální zastavěnosti ploch developera, a biokoridor naplánovala přes pozemky třetích osob (pro plochu K05 jde o pozemky parc. č. X2, X3, X4, X5, X6, X7, X8, X9 a pro plochu K06 o pozemky X10, X11), čímž nespravedlivě zasáhla do výkonu vlastnických práv pozemků mj. i tím, že zlegalizovala vyvlastnění těchto pozemků.

9. Podle *pátého návrhového bodu* trpí nový územní plán zásadní vadou spočívající v rozporu mezi jeho grafickou a textovou částí, v jehož důsledku je nepřezkoumatelný. V hlavním výkresu grafické části je hranice zastavěného území graficky vedena skrze pozemek navrhovatelů a rozděluje jej tak na dvě části, zatímco v textové části napadeného OOP, zejména v odůvodnění námitek, je uvedeno, že byla hranice oproti původnímu návrhu změněna tak, že vede po hranici pozemku. Není tedy zcela jasné, která z těchto variant odpovídá schválenému územnímu plánu, a nelze proto

jednoznačně určit průběh hranice zastavěného území. Hranice zastavěného území, která byla vymezena v návrhu územního plánu, rovněž neodpovídala požadavkům § 58 stavebního zákona 2006, neboť hranice zastavěného území byla vedena přes pozemek navrhovatelů, aniž by byl v grafické části jednoznačně určen její koncový bod. Ačkoli lze v katastrální mapě dohledat krajové body jednotlivých hranic pozemků, v místě, kde má hranice zastavěného území navazovat na hranici pozemku parc. č. X12, podle navrhovatelů chyběl geometricky a polohově určený bod, který není ani evidován v katastrální mapě (na což upozornili v námitkách). Z tohoto důvodu považovali hranici zastavěného území za neurčitou, což podle nich představovalo závažný nedostatek návrhu územního plánu bránící jeho řádnému projednání. Přestože odpůrkyně v odůvodnění nového územního plánu konstatovala, že pozemek nemůže být součástí zastavěného území, je v grafické části hranice vedena nadále skrze pozemek navrhovatelů. Navrhovatelé přitom v procesu přijímání nového územního plánu navrhli kompromisní řešení převést zastavěné území do plochy individuálního bydlení, čímž by vznikly dvě plnohodnotné stavební parcely pro dva rodinné domy. Na to však odpůrkyně nepřistoupila s odkazem na stanovisko Krajské hygienické stanice, dle nějž by byla plocha pravděpodobně zasažena nadměrným hlukem od vlakové trati, přestože je bytová zástavba u vlakové trati v obci zcela běžná.

10. V *šestém návrhovém bodu* navrhovatelé upozornili na podjatost vedení obce vůči osobám, které uplatnily námitky proti novému územnímu plánu. Navrhovatelé vylíčili situaci, v níž žádali prostřednictvím zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „informační zákon“), o poskytnutí všech vyhlášek z let 2024 až 2025, včetně uvedení data vyvěšení a sejmutí z úřední desky. Namísto vyhovění žádosti navrhovatelů obec jakožto povinný subjekt zaútočila na osobu navrhovatele a obvinila jej ze zneužití práva. Chybný postup přitom odpůrkyni vytkl i Krajský úřad Středočeského kraje, který rozhodnutí o odmítnutí zrušil a upozornil, že se nikterak nezabývala věcným obsahem žádosti a své odůvodnění vystavěla převážně na osobních a subjektivních hodnoceních žadatele. To podle navrhovatelů jasně svědčí o podjatosti vedení obce a vyvolává pochybnosti o tom, zda byl územní plán vyhotoven a přijat bez osobní zášti, vedlejších úmyslů a osobních zájmů. Určeným zastupitelem byla v procesu přijímání starostka obce Mgr. V. K., která je též osobou podepsanou pod rozhodnutím o odmítnutí poskytnutí informací, jímž došlo k dehonestaci navrhovatele. Dle dohledatelných pracovních zkušeností starostky obce na webových stránkách https://www.linkedin.com/ v oblasti práva, stavebnictví, developmentu a poradenství v rámci územního plánování je zřejmé, že umělé rozdělování lokalit, odebrání ploch k bydlení jiným osobám a obcházení zákona o posuzování vlivů na životní prostředí je vědomým a zcela účelovým procesem.

11. V závěrečném *sedmém návrhovém bodu* navrhovatelé upozornili na absenci povinných náležitostí nového územního plánu, neboť napadené OOP postrádá informaci o nabytí účinnosti, není vybaveno otiskem úředního razítka či elektronickým podpisem. Není tak potvrzeno, zda je dokument platný, kdy byl autorizován, kdy byl podepsán a kdo tak učinil. To je v rozporu s § 57 odst. 4 stavebního zákona 2021.

12. Závěrem navrhovatelé upozornili, že navrhovatelka b) je výlučnou vlastnicí pozemku parc. č. X13. I u něj navrhovatelka b) v minulosti žádala o změnu na zastavitelnou plochu, avšak ani v tomto jí nebylo vyhověno.

Vyjádření odpůrkyně

13. Odpůrkyně s návrhem na zrušení napadeného OOP nesouhlasí. Předně odkázala na rozsudek zdejšího soudu ze dne 16. 12. 2025, č. j. 37 A 86/2025-95, kterým soud již jednou zamítl návrh na zrušení územního plánu odpůrkyně podaný navrhovatelkou AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost. Dále zdůraznila, že námitky a připomínky navrhovatelů byly řádně vypořádány v odůvodnění napadeného OOP a že územní plán byl vydán v souladu s procesními i hmotněprávními předpisy. Připomněla též ustálená judikaturní východiska ve věci přezkumu

územních plánů, dle nichž mají soudy při přezkumu územních plánů postupovat zdrženlivě a nezasahovat do otázek využití území v jednotlivých obcích.

14. Dále odpůrkyně odkázala na nedostatek věcné aktivní legitimace navrhovatelů. Uvedla, že navrhovatel a) nepodal připomínky ani námitky ve veřejném projednání návrhu napadeného OOP a námitka navrhovatelky b) uplatněná v opakovaném veřejném projednání se týkala pozemku parc. č. X13, nikoliv sporného pozemku. Odpůrkyně je proto toho názoru, že ve vztahu k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání, chybí věcná legitimace navrhovatele a) a k částem, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání, chybí věcná legitimace navrhovatelky b). Za nejdůležitější však odpůrkyně považuje skutečnost, že nový územní plán neměnil funkční využití sporného pozemku, neboť byl předchozím územním plánem zahrnut do nezastavitelného území jako orná půda a nebyla na něm tak možná žádná výstavba. Navrhovatelé tak nebyli zkráceni na svých hmotných právech (k tomu viz rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) č. j. 9 As 302/2016–68) a jako vlastníci sporného pozemku nedisponují individuálním subjektivním právem na schválení konkrétní podoby územního plánu, ani na změnu funkčního využití pozemku. Odpůrkyně se současně ohradila proti tvrzení o dlouholetém vlastnictví pozemků navrhovatelů, neboť navrhovatel a) nabyl podíl na sporném pozemku teprve nedávno, a to bez jakýchkoliv rodinných vazeb.

15. Odpůrkyně má za to, že vypořádání námitek navrhovatelů je dostatečné, přezkoumatelné, reaguje na jejich podstatu a odpovídá judikaturním požadavkům. Jejich součástí je též hodnocení nepřebírání a nevymezování některých stávajících zastavitelných ploch, přičemž další důvody zvoleného řešení jsou uvedeny v odůvodnění územního plánu. Požadavkem zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem odpůrkyně bylo nevymezovat a nerozšiřovat zastavitelné plochy nad rámec stávající koncepce. Odpůrkyně tak mohla pouze „transformovat“ zastavitelné plochy předchozího územního plánu. Textová část nového územního plánu (kapitola B.1 a C.1) odůvodňuje nutnost redukce předchozí územně plánovací dokumentací vymezených zastavitelných ploch, což je v rozporu s požadavkem navrhovatelů na vymezení nové zastavitelné plochy.

16. Odpůrkyně odkázala též na kapitolu B.1 a B.2 odůvodnění nového územního plánu, v níž je podrobněji rozebrán soulad s Politikou územního rozvoje ČR a se ZÚR Středočeského kraje. Soulad s nadřazenou územní dokumentací byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje, který ve svém stanovisku č. j. 151548/2021/KUSK neshledal žádné nedostatky. Dále odpůrkyně zdůraznila, že napadené OOP bylo pořizováno za platnosti stavebního zákona 2006, rozhodnutí o námitkách je součástí vydaného opatření obecné povahy. Zákon nevyžaduje žádný „řádný předchozí proces“ ani individuální informovanost navrhovatelů. Schválení návrhu napadeného OOP proběhlo podle právních předpisů.

17. K námitce diskriminace odpůrkyně konstatovala, že plocha Z12 „Panský les“ není (na rozdíl od pozemku navrhovatelů) novou zastavitelnou plochou, neboť již původní územní plán umožňoval její zástavbu. Mezi odpůrkyní a vlastníky lokality „Panský les“ je též uzavřena dohoda o podmínkách rozvoje uvedené lokality pro bydlení. Nadto v původním územním plánu byla rozloha této plochy necelých 7,8 hektaru, nový územní plán tuto zastavitelnou plochu zmenšuje na polovinu a zbytek řadí do územní rezervy proto, aby rozsah rozvojových ploch lépe odpovídal předpokládanému demografickému vývoji v obci. K tomuto došlo na základě dohodovacího jednání s orgány ochrany zemědělského půdního fondu, neboť dotčený orgán ochrany ZPF vyjádřil ve svém stanovisku č. j. 0851138/2021/KUSK nesouhlas s vymezením plochy „Panský les“ v plném rozsahu. Důvodem zařazení ploch do územní rezervy je tak dohoda s dotčeným orgánem ZPF, nikoliv snaha obejít zákon o posuzování vlivu na životní prostředí, jak tvrdí navrhovatelé. Územní rezervu je potřeba vždy prověřit a řádně posoudit změnou územního plánu, nelze proto předjímat její automatické „překlopení“ do zastavitelné plochy.

18. K námitce, v níž navrhovatelé sporovali vymezenou trasu biokoridoru, odpůrkyně podotkla, že se nedotýká jejich práv. K tvrzení navrhovatelů, že vedení odpůrkyně přislíbilo změnu funkčního využití pozemků na zastavitelné, uvedla, že o tom nemá žádné informace a nedisponuje žádnou dohodou mezi ní a navrhovateli nebo jejich právními předchůdci.

19. Odpůrkyně dále uvedla, že na základě námitky navrhovatelů shledala, že bylo zastavěné území vymezeno chybně, a nově vymezila zastavěné území po hranici pozemku tak, jak vyžaduje stavební zákon. V napadeném OOP není sporný pozemek součástí zastavěného území. Výkresy zveřejněné na stránkách obce jsou správné. Případná technická chyba při vyvěšení výkresů nemohla mít dopad na zákonnost či věcnou správnost zvoleného řešení. Odpůrkyně též podotkla, že námitka navrhovatelů byla zjevně účelová, neboť přestože namítali nezákonnost zastavěného území, byli ochotni ji akceptovat, pokud by došlo ke splnění jejich požadavků (tj. vymezení zastavěného území na sporném pozemku).

20. Závěrem odpůrkyně zopakovala, že územní plán byl pořizován za účinnosti stavebního zákona 2006, a nebyla proto povinnost opatřovat digitální podobu územního plánu elektronickým razítkem a podpisem. Žádný právní předpis odpůrkyni nezakládá povinnost skenovat vydanou dokumentaci s úplným záznamem o účinnosti. Technické možnosti odpůrkyni neumožňují skenovat kompletní výkresy se záznamem účinnosti, včetně podpisů a razítek. Originální záznam o účinnosti je proto pouze v tištěné verzi, která je k dispozici u odpůrkyně či pořizovatele k nahlédnutí. Nadto se uvedené nemůže dotknout hmotných práv navrhovatelů.

Replika navrhovatelů

21. Navrhovatelé předně upozornili, že se územně plánovací dokumentace zveřejněná odpůrkyní na internetu obsahově liší od dokumentace zveřejněné pořizovatelem. Není tedy postaveno na jisto, zda elektronické soubory nyní zveřejněné na webu odpůrkyně jsou totožné s textovou a grafickou částí, která byla předložena zastupitelstvu dne 22. 5. 2025 ke schválení.

22. Dále navrhovatelé odmítli argumentaci odpůrkyně ohledně nedostatku aktivní věcné legitimace. Oba navrhovatelé v průběhu procesu přijímání územního plánu podali připomínky i námitky. Napadené OOP má fatální dopad do jejich vlastnického práva, neboť jim *de facto* odnímá možnost sporný pozemek využít pro výstavbu.

23. Navrhovatelé setrvali na tvrzení, že napadený územní plán byl přijat nezákonně, je nepřiměřený a diskriminační. Zdůraznili, že část dotčeného pozemku byla původní územním plánem zahrnuta do území určeného k zastavění, odpůrkyně však nově vymezila celou plochu sporného pozemku mimo možnou potenciální zastavěnost. Odpůrkyně neprovedla test proporcionality, neboť pokud by tak činila, nemohla by vydat nový územní plán. Lokalita „Panský les“ je totiž lokalitou závažně poddolovaného území. Sice tuto skutečnost odpůrkyně nezamlčela (zakreslila ji do koordinačního výkresu a uvedla ji mezi limity), neurčila však územním plánem, které konkrétní části plochy Z12 jsou bezpečně zastavitelné, nevymezila ochranné pásmo a nepožadovala báňský průzkum jako součást územní studie. Postup odpůrkyně shledávají navrhovatelé neproporcionální, a to právě s přihlédnutím k umístění a místním poměrům pozemku navrhovatelů.

24. Dále namítají, že odpůrkyně při vymezování zastavitelných ploch nerespektovala závěry orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Ten měl původně nesouhlasit se zahrnutím lokality Panský Les v rozsahu 7,8 ha pro bydlení, neboť celkový zábor zemědělského půdního fondu neodpovídal předpokládanému rozvoji obce. Odpůrkyně podle navrhovatelů místo přiměřeného rozdělení omezené možnosti záboru mezi vlastníky odebrala možnost výstavby na pozemcích více vlastníků, včetně navrhovatelů, a takto uvolněný prostor využila převážně ve prospěch vlastníků lokality Panský Les.

25. Navrhovatelé dále uvádějí, že původní záměr v lokalitě Panský Les byl účelově rozdělen na plochy Z12, R1, R2 a Z19. Zastavitelná plocha Z12 byla vymezena pro bydlení v rozsahu 3,9 ha, plocha Z19 pro občanské vybavení v rozsahu 0,95 ha a zbývající části byly zařazeny jako územní rezervy

R1 a R2. Za nezákonné považují navrhovatelé rovněž rozdělení původně souvislé plochy Panský Les z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí. Původní plocha o rozloze 7,8 ha měla podle jejich tvrzení naplňovat limit pro zjišťovací řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rozdělení záměru na dílčí plochy proto označují za účelové obcházení této povinnosti („salámovou metodu“). Opětovně zdůrazňují, že jednotlivé plochy podle nich tvoří jeden funkčně související záměr, jehož celková rozloha přesahuje 5 ha.

26. Navrhovatelé spatřují v odůvodnění územního plánu vnitřní rozpor. Na jedné straně se v něm uvádí, že dosavadní územní plán není pro novou koncepci závazným podkladem; na druhé straně byla dosavadní zastavitelnost lokality Panský Les použita jako podstatný důvod pro její odlišné posouzení oproti pozemku navrhovatelů. Navrhovatelé mají za to, že jejich pozemek a lokalita Panský Les jsou z hlediska dostupnosti, připravenosti a rozvojového potenciálu srovnatelné, případně že jejich pozemek má díky existujícím komunikacím, inženýrským sítím a trafostanici lepší předpoklady pro hospodárnou výstavbu. Obci vytýkají, že při plánování nerespektovala požadavek hospodárného vynakládání veřejných prostředků ani republikové priority územního plánování.

27. Podle navrhovatelů odpůrkyně bezdůvodně odmítla navržené kompromisní řešení: zařadit část jejich pozemku v zastavěném území do ploch individuálního bydlení tak, aby zde mohly vzniknout dvě stavební parcely a aby se doplnila proluka mezi stávajícími rodinnými domy. Takové řešení by podle nich nevedlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby. Navrhovatelé též zpochybňují argument obce o nevhodnosti jejich pozemku pro bydlení z důvodu hluku ze železniční trati a poukaz na údajné stanovisko krajské hygienické stanice. Navrhovatelé se obrátili na krajskou hygienickou stanici, z jejíhož vyjádření plyne, že v místě nebylo provedeno měření hluku, původní stanovisko bylo pouze obecné a hygienická stanice nemá proti konkrétní zástavbě rodinnými domy námitky. Odpůrkyně proto obsah stanoviska krajské hygienické stanice vyložila zjevně nesprávně.

28. Navrhovatelé uzavírají, že uvedené okolnosti svědčí o svévolném a nerovném postupu obce, o zvýhodnění jediného developera a o nezákonnosti procesu pořízení územního plánu. Navrhují proto zrušení napadeného OOP jako celku.

Duplika odpůrkyně

29. Odpůrkyně uvedla, že originály výkresů napadeného OOP jsou správné a neobsahují tvrzenou vadu. Připustila pouze možnost technické chyby při zveřejnění výkresů na webových stránkách obce v průběhu pořizování územního plánu. Tato okolnost však nemá vliv na zákonnost ani věcnou správnost přijatého řešení. Odmítla tvrzení, že by hranice zastavěného území v hlavním výkresu rozdělovala dotčený pozemek na část v zastavěném území a část mimo ně. Podle odpůrkyně byla námitka navrhovatelů vypořádána v souladu se stavebním zákonem, neboť zastavěné území bylo ve spolupráci s pořizovatelem vymezeno mimo dotčenou část pozemku. Odpůrkyně zopakovala, že mezi textovou a grafickou částí územního plánu není rozpor.

30. K námitce týkající se záznamu o účinnosti v elektronické podobě územního plánu odpůrkyně uvedla, že při pořizování podle stavebního zákona 2006 neexistovala povinnost opatřit digitální verzi elektronickým podpisem či razítkem ani zveřejnit na každém elektronickém výkresu úplný záznam o účinnosti. S ohledem na formát výkresů považuje za postačující, že originály se záznamem o účinnosti, podpisy a razítky jsou k nahlédnutí v tištěné podobě u odpůrkyně a pořizovatele.

31. Odpůrkyně současně namítá nedostatek aktivní legitimace navrhovatelů k této části návrhu, jelikož způsob zveřejnění záznamu o účinnosti se podle ní nemůže dotknout jejich hmotných práv. Poukazuje rovněž na to, že administrativní vyznačení účinnosti nemá vliv na okamžik nabytí účinnosti opatření obecné povahy, který nastává přímo ze zákona. Navrhovatelé navíc podali návrh na přezkum včas, a tvrzený nedostatek elektronické verze jim proto podle odpůrkyně nezpůsobil újmu.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

Jednání před soudem dne 2. 9. 2026

32. V průběhu jednání dne 2. 9. 2026 setrvali účastníci na svých procesních stanoviscích. Soud provedl dokazování výpisy z katastru nemovitostí a informacemi o vkladových řízeních týkajících se pozemku navrhovatelů, kterými bylo zjištěno, že navrhovatel a) je právním nástupcem paní V. R., která podala námitky k veřejnému projednání návrhu napadeného OOP (viz bod 37 rozsudku). Dále soud provedl dokazování dokumenty z webové stránky odpůrkyně https://www.novavespodplesi.cz/ sekce „Úřední deska“, kde byla dne 23. 5. 2025 na elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška o vydání územního plánu společně s jeho grafickou a textovou částí a sekce „Územní plánování“, kde je napadené OOP zveřejněno (v podrobnostech viz body 56 a následující rozsudku).

Podstatný obsah správního spisu

33. Soud z předložené elektronické kopie spisového materiálu zjistil, že sporný pozemek byl podle předchozího územního plánu z roku 1993 zařazen do ploch orné půdy. V následujících letech byl územní plán z roku 1993 několikrát změněn, ale změna se nedotkla zařazení pozemků navrhovatelů.

34. Dne 17. 12. 2018 zastupitelstvo odpůrkyně usnesením č. 7/2018 rozhodlo o pořízení nového územního plánu. Návrh zadání nového územního plánu po jeho doplnění o požadavek zapracování prvků regulačního plánu zastupitelstvo odpůrkyně schválilo dne 4. 3. 2020 usnesením č. 1/2020. Ve schváleném zadání bylo požadováno, aby byla respektována koncepce rozvoje území obce Nová Ves pod Pleší stanovená dosavadním územním plánem a její případné doplnění bylo navrženo v souladu s principy udržitelného rozvoje území. V rámci urbanistické koncepce zadání požadovalo využití zastavitelných ploch vymezených v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Odpůrkyně deklarovala svůj negativní postoj k další hromadné, developerské a jinak obdobné obytné zástavbě a užití ploch realizované mimo území stávajících vymezených funkčních ploch. Zadání mj. zdůraznilo, že obytná a další výstavba v obci bude územním plánem řešena v souladu s existující veřejnou infrastrukturou, zejména kapacitními možnostmi, limity a požadavky na likvidaci odpadních vod prostřednictvím provozu ČOV v Nové Vsi pod Pleší. Zadání také určilo, že územní plán bude moci stanovit pořadí změn v území tak, aby nedošlo k narušení jednotlivých provozů v území, prostorové kompozice, kompaktnosti sídla, překročení provozních a limitních stavů veřejné infrastruktury.

35. Dne 6. 8. 2021 proběhlo společné jednání o návrhu územního plánu. Navrhovatelka b) dne 27. 7. 2021 uplatnila k návrhu územního plánu pro společné jednání připomínky, v nichž žádala o zařazení pozemku parc. č. X13 do funkčních ploch pro individuální bydlení a o *„rozšíření zastavitelného území ve funkční ploše BI (bydlení individuální)“* na sporném pozemku, neboť území, ve kterém se tento pozemek nachází, navazuje na již zastavěnou část obce a na stávající uliční síť, a to prostřednictvím stávajících komunikací Pod Pahorkem, Sportovní a U hřiště. Dále též navrhovatelka požádala o *„rozšíření zastavitelného území ve funkční ploše RI (rekreační individuální) pozemek X14 v k.ú. Nová Ves pod Pleší“*.

36. V návrhu k veřejnému projednání, které proběhlo dne 28. 6. 2022, byla menší část sporného pozemku zařazena do stabilizovaných zastavěných ploch PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Část sporného pozemku byla zařazena do ploch NZ – plochy zemědělské. Pro lepší orientaci soud níže přikládá výřez z grafické části hlavního výkresu návrhu pro veřejné projednání (hranice sporného pozemku jsou vyznačeny zelenou čarou).

[obrázek vypuštěn z důvodu anonymizace]

37. Navrhovatelka b) podala dne 4. 7. 2022 námitky, v nichž nesouhlasila se zařazením sporného pozemku mezi veřejnou zeleň a opětovně požádala o změnu funkčního využití sporného pozemku a pozemku parc. č. X13 na individuální bydlení. Zopakovala, že sporný pozemek a pozemek parc. č. X13 bezprostředně navazují na zastavěnou část rodinných domů v obci a na stávající uliční

síť, a to prostřednictvím stávajících komunikací Pod Pahorkem, Sportovní a U hřiště. O zařazení sporného pozemku mezi plochy individuálního bydlení žádají již třicet let. Společně s ní podala tutéž námitku paní V. R.

38. Dne 16. 10. 2024 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu. V odůvodnění textové části návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání odpůrkyně ve vztahu k námitce ze dne 4. 7. 2022 uvedla, že se sporný pozemek nachází v těsné blízkosti stávající zastavitelné plochy určené k bydlení. Dle katastru nemovitostí k tomuto pozemku přiléhá točna slepé komunikace. Zároveň však pozemek vystupuje ze souvislé zástavby směrem k železniční trati a je omezen ochranným pásmem železnice, kde by bylo potřeba splnit další podrobné podmínky správce železnice. S ohledem na hygienické požadavky by bylo problematické splnit zejména hlukové limity od železnice. Není proto vhodné zástavbu dále přibližovat k železniční trati. Pozemek a vzrostlá zeleň tvoří přirozený přechod mezi volnou krajinou, nádražím a stávající zástavbou a zároveň plní funkci větrolamu a zajišťují zastínění volného prostranství. Závěrem odpůrkyně zdůraznila, že o konečné podobě územního plánu v samostatné působnosti rozhoduje zastupitelstvo obce.

39. V této části procesu přijímání územního plánu navrhovatelka b) opět uplatnila námitky, tentokrát však výhradně ve vztahu k pozemku parc. č. X13, který není předmětem nyní projednávaného návrhu.

40. Navrhovatel a) dne 20. 10. 2024 poprvé uplatnil obsáhlé námitky [v zastoupení navrhovatelky b)] ve vztahu ke spornému pozemku, v nichž předně namítal nesprávné posouzení námitky navrhovatelky b) ze dne 28. 6. 2022 jakožto připomínky a její nedostatečné vypořádání. Řádně vypořádána nebyla ani námitka navrhovatelky b) ze dne 4. 7. 2022, neboť se odpůrkyně zabývala pouze žádostí o změnu využití, a nikoliv nesouhlasem se zařazením do „veřejné zeleně“. Navrhovatelé v námitkách rozporovali zahrnutí části pozemku do zastavěného území, upozornili na nesoulad s § 58 odst. 1 stavebního zákona a opětovně vznesli požadavek na zařazení do ploch zastavitelných. Osvětlili, že sporný pozemek je zemědělsky obhospodařován, není veřejným prostranstvím a nepřevažují na něm zpevněné plochy. Zahrnutí do ploch „PV“ by znemožnilo pozemek zemědělsky obhospodařovat. Dále navrhovatelé v námitkách požádali o zrušení interakčního prvku „IP NV 02“ liniové zeleně pro jeho neurčitost, účelovost, absenci polní cesty, nerespektování ochranného pásma dráhy a neurčitou rozlohu. Shodně s obsahem nyní projednávaného návrhu vylíčili historii sporného pozemku, poměry v lokalitě, upozornili na upřednostňování zájmů developera a na navrženou územní rezervu R1 a R2, která navazuje na biokoridor LBCRBK.1207/NV 03. Dále navrhovatelé namítali, že předložený návrh územního plánu nezohledňuje existenci příjezdové komunikace a inženýrských sítí na sporném pozemku. Nemohly tak být řádně prověřeny možnosti a potenciál stávajícího využití řešeného území a jeho prostorové uspořádání. Návrh územního plánu je též v rozporu s podmínkami urbanistické kompozice, neboť je rozvoj navržen do vzdálené, neatraktivní okrajové lokality a není jím rozvíjena sídelní struktura v centru obce.

41. Závěrem navrhovatelé namítali, že stanovisko odpůrkyně v návrhu územního plánu je vůči nim účelové a diskriminační, protože podle nich selektivně zdůrazňuje překážky zástavby sporného pozemku, ač současně připouští jeho logické napojení na stávající obytnou zástavbu. Ochranné pásmo dráhy výstavbu nevylučuje a tvrzené překročení hlukových limitů zpochybňuje nízká četnost a rychlost vlaků. Argument o „výstupku do krajiny“ a nevhodnosti přibližování zástavby k trati považují za subjektivní a nedostatečně podložený. Podle navrhovatelů neexistuje reálná ani zákonná překážka pro zařazení alespoň části pozemku do ploch individuálního bydlení BI.

42. V odůvodnění územního plánu obce Nová Ves pod Pleší odpůrkyně k námitce navrhovatelů ze dne 20. 10. 2024 konstatovala, že připomínka navrhovatelky b) ze dne 27. 7. 2021 byla podána ve fázi pořizování územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona 2006 (k návrhu pro společné jednání), v níž je veřejnosti umožněno uplatňovat připomínky. Byla proto odpůrkyní správně vyhodnocena jako připomínka. Odpůrkyně vyhověla navrhovatelům v tom, že podle § 58

stavebního zákona 2006 nemůže být sporný pozemek součástí zastavěného území, a uvedla, že *„úpravou návrhu územního plánu bude napravena hranice zastavěného území na hranici pozemků – dotčený pozemek bude zahrnut do nezastavěného území“* a bude funkčně vymezen jako plocha NZ – plocha zemědělská. Stejně tak odpůrkyně vyjmula navrhovateli sporovaný interakční prvek, neboť potenciální význam tohoto opatření nedosahoval vyváženosti zásahu do dotčeného pozemku.

43. Dále odpůrkyně uvedla, že zachováním stávajícího využití pozemku (orné půdy) nejsou negativně dotčena vlastnická práva navrhovatelů. Na vymezení zastavitelné plochy není právní nárok a odpůrkyně není povinna žádosti o nové zastavitelné plochy vyhovět. Vymezení jednotlivých prostupů do nezastavěného území mohlo sice evokovat potenciální rozvoj tímto směrem, nicméně vymezením celého dotčeného pozemku jako zastavitelné plochy by tvarově vznikla disparita. V kontextu zahájené výstavby vodorovně se sportovním areálem v jednotlivých řadách by bylo vhodnější pokračovat v tomto ucelenějším rozvoji. Nadto návrh zadání územního plánu nepožadoval rozšiřování zastavitelných ploch nad rámec aktuálního platného územního plánu. Naopak bylo s ohledem na stanoviska dotčených orgánů (zejména orgánu ochrany ZPF, který vydal nesouhlasné stanovisko již s rozlohou zastavitelných ploch prověřovaných z platné územně plánovací dokumentace) nutné zastavitelné plochy omezit.

44. Rozdíl v posouzení plochy v lokalitě „Panský les“ a sporného pozemku spočíval dle odpůrkyně v tom, že lokalita „Panský les“ je v dosavadní územně plánovací dokumentaci vymezena jako zastavitelná plocha určená k bydlení. Na rozdíl od sporného pozemku se tak nejedná o navrhování nové plochy. Ostatní argumenty k potenciálnímu vymezení obou ploch jsou na obdobné úrovni (dostupnost, připravenost, potenciál). Lokalita „Panský les“ je jako zastavitelná plocha zmenšena ze stávající rozlohy téměř 8 ha na navržené 3,9 ha. Nedochází k porušení principu kontinuity územního plánování, neboť je sporný pozemek v dosavadní územně plánovací dokumentaci veden jako nezastavitelný a není na něm povolena žádná stavební činnost (v souladu s platným územním plánem ani nemůže být povolena). „Historické předurčení“ k zástavbě dotčeného pozemku není obsaženo v územním plánu z roku 1993, ani v jeho třech změnách (z roku 2002, 2005 a 2007).

45. Konečně odpůrkyně uzavřela, že konstatování limitů sporného pozemku nemůže být diskriminační vůči navrhovatelům, neboť obdobná plocha v těsné blízkosti železnice (ochranném pásmu, zhoršení hlukových podmínek oproti stávajícímu stavu zástavby) nebyla návrhem územního plánu vymezována. Krajská hygienická stanice se ve svém stanovisku ze dne 28. 1. 2026, č. j. KHSSC 05500/2025, ztotožňuje se závěry odpůrkyně stran hluku ze železniční dopravy. Kompromisní řešení vymezení jen části sporného pozemku jako zastavitelné plochy by bylo sice vhodnější, ale vzhledem k argumentaci navrhovatelů, že se jedná o „jeden pozemek, tedy jedno pole“, bude zastavěné území vymezeno po hranici pozemku a sporný pozemek bude zachován ve stávajícím využití – tedy v zemědělské ploše.

46. Dne 22. 5. 2025 zastupitelstvo odpůrkyně usnesením č. 2-2/2025 napadený územní plán schválilo. Jeho vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, jež byla na úřední desce odpůrkyně vyvěšena dne 12. 6. 2026. Podle přílohy 1 hlavního výkresu (grafické části územního plánu) zveřejněné na úřední desce obce zůstala regulace sporného pozemku a jeho okolí zachována (viz předchozí výstřižek z hlavního výkresu).

47. Ze spisové dokumentace však dále vyplývá, že po odeslání oznámení o vydání napadeného OOP Městský úřad Dobříš jakožto pořizovatel zjistil grafickou chybu ve výkresech vydaného územního plánu, a proto zveřejnil opravené výkresy. Odpůrkyně na webových stránkách obce dne 16. 6. 2025 v sekci „územní plánování“ zveřejnila opravené grafické výkresy, dle nichž byla regulace sporného pozemku upravena tak, že byla část pozemku vyjmuta ze stabilizované zastavěné plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PV). Pozemek byl tak v celém svém rozsahu zařazen do ploch nezastavitelných s funkčním vymezením NZ – plochy zemědělské (viz výstřižek níže – pozn. soudu).

[obrázek vypuštěn z důvodu anonymizace]

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

Posouzení návrhu soudem

Podmínky řízení, aktivní legitimace navrhovatelky a rozhodná právní úprava

48. Soud ověřil, že návrh byl podán včas a obsahuje požadované náležitosti (§ 101b odst. 1 a 2 s. ř. s.).

49. Dále se soud zabýval tím, zda jsou navrhovatelé aktivně legitimováni k podání návrhu. Při posuzování návrhu na zrušení opatření obecné povahy je třeba rozlišovat aktivní *procesní* a aktivní *věcnou* legitimaci navrhovatele. Aktivní *procesní* legitimace je podmínkou projednatelnosti návrhu a je naplněna, je-li dáno plausibilní tvrzení navrhovatele o zkrácení na právech – zpravidla tvrdí-li navrhovatel, že má „*přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno*“ (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Naproti tomu aktivní *věcná* legitimace je podmínkou důvodnosti (tedy úspěchu) návrhu a je dána tehdy, je-li v řízení prokázáno, že k tvrzenému zkrácení na právech navrhovatele *skutečně došlo* (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, č. 2215/2011 Sb. NSS, nebo č. j. 1 Ao 1/2009-120).

50. Otázka aktivní *procesní* legitimace, tedy podmínka projednatelnosti návrhu, přitom není nyní mezi účastníky řízení sporná (odpůrkyně ve vyjádření zpochybnila pouze *věcnou* legitimaci navrhovatelů). Navrhovatelé svoji legitimaci k podání návrhu dovozují ze spoluvlastnictví sporného pozemku parc. č. X1, který se nachází v obci Nová Ves pod Pleší. Soud z veřejných údajů katastru nemovitostí dostupných na webovém portálu https://www.cuzk.cz/ ověřil, že navrhovatelé jsou vlastníky pozemku, který v návrhu uvedli. Nemá proto pochybnosti o jejich aktivní procesní legitimaci.

51. Soud tedy přistoupil k věcnému projednání návrhu a přezkoumal napadený územní plán v rozsahu a v mezích bodů, jež byly v návrhu uplatněny (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).

52. Úvodem soud předesílá, že odpůrkyně v procesu přijímání územního plánu použila nesprávný právní předpis. Opakované veřejné projednání se konalo až za účinnosti stavebního zákona 2021 a podle něj tedy měl následně odpůrce proces přijímání územního plánu dokončit. Takto je potřeba vykládat přechodné ustanovení § 323 odst. 9 stavebního zákona, jak vyplývá z aktuální judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 6. 2026, č. j. 10 As 182/2025-57). Nicméně použití nesprávného právního předpisu nepředstavuje vadu řízení ani nemůže být bez dalšího důvodem nepřezkoumatelnosti napadeného správního aktu (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 28. 7. 2009, č. j. 8 Afs 51/2007-87, č. 1926/2009 Sb. NSS, *NATO HQ*, bod 21). Proto použití nesprávného právního předpisu nemůže být samo o sobě důvodem ke zrušení napadeného opatření obecné povahy. Naopak, *„použití právního předpisu nebo jeho ustanovení, která na věc nedopadají, je důvodem zrušení přezkoumávaného rozhodnutí správního orgánu (rozsudku krajského soudu), mohlo-li mít za následek nesprávné posouzení pro věc rozhodujících skutkových či právních otázek obsažených v námitkách. Soud nezruší takové rozhodnutí, u něhož je možné bez rozsáhlejšího doplňování řízení dospět k závěru, že i přes užití práva, které na věc nedopadá, by výsledek řízení při užití odpovídajícího práva byl týž“* (srov. výše citované usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ve věci *NATO HQ*, výrok II).

53. V projednávané věci navrhovatelé nesprávnou aplikaci stavebního zákona 2006 nenamítali a soud při posuzování jednotlivých návrhových bodů dospěl k závěru, že na otázku jejich (ne)důvodnosti nemá vliv, zda budou posouzeny dle stavebního zákona 2006 či stavebního zákona 2021.

Postup přijímání napadeného OOP nebyl zatížen procesní vadou

54. Soud se předně zabýval tou částí návrhu, v níž navrhovatelé upozorňovali na nezákonnost procesu přijímání nového územního plánu. Podle navrhovatelů by měl řádný proces přijímání vypadat tak, že odpůrkyně projedná veškeré obdržené námitky na veřejném zasedání zastupitelstva, umožní veřejnosti využít veřejné rozpravy, položit zastupitelům dotazy, vyslechnout si jejich názory a následně rozhodne o tom, jak se s námitkami vypořádá. Namísto toho zastupitelstvo odpůrkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

pouze vydalo nový územní plán, aniž by odpůrkyně či jiný správní orgán navrhovatele informovali o tom, jak byly jejich námitky vyhodnoceny.

55. Soud dospěl k závěru, že navrhovateli nastíněná „veřejná rozprava o námitkách“ (resp. připomínkách v terminologii stavebního zákona 2021) v rámci přijímání územního plánu nenachází oporu ve stavebním (ani žádném jiném) zákoně. Z úpravy stavebního zákona 2006 (§ 53 a § 54) i stavebního zákona 2021 (§ 102 až 104) nevyplývá, že by se uplatněné námitky (resp. připomínky) mimo veřejné projednání (či opakované veřejné projednání) navíc ještě diskutovaly na zasedání zastupitelstva. Návrhový bod je proto nedůvodný.

Odpůrkyně odůvodnění rozhodnutí o námitce nepromítla do grafické části územního plánu

56. Důvodnou však soud shledal tu část *pátého návrhového bodu*, v níž navrhovatelé upozorňovali na nepřezkoumatelnost napadeného OOP pro rozpor mezi grafickou a textovou částí. Podle navrhovatelů odpůrkyně sice vyhověla části jejich námitek, v níž sporovali zařazení části sporného pozemku do ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PV), v hlavním výkresu nového územního plánu však nadále plochu veřejného prostranství vedla skrze sporný pozemek.

57. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu shodně s navrhovateli tvrdila, že v rozhodnutí o námitkách přisvědčila navrhovatelům v tom, že bylo chybně vedeno zastavěné území (veřejné prostranství) skrze jejich pozemek. Ve schváleném znění napadeného OOP však podle odpůrkyně není sporný pozemek součástí zastavěného území. Přestože odpůrkyně nevylučuje, že *„mohlo dojít k nějaké technické chybě při vyvěšení výkresů na jejích webových stránkách“*, nemá to podle ní vliv na zákonnost a věcnou správnost zvoleného řešení.

58. Tvrzení účastníků řízení o návrhu na zrušení nového územního plánu se tak rozchází v tom, zdali vydaná grafická výroková část napadeného OOP řadí část pozemku navrhovatelů do ploch veřejného prostranství či nikoliv (jinými slovy řečeno, zdali se odůvodnění rozhodnutí o námitce promítlo do výrokové grafické části územního plánu). Tím se tedy soud zabýval nejdříve.

59. Spisový materiál v elektronické podobě, který zaslala odpůrkyně soudu, obsahoval pouze verzi textové a grafické části územně plánovací dokumentace projednávané v opakovaném veřejném projednání, dle níž byla skutečně část pozemku navrhovatelů zařazena do stabilizovaných zastavěných ploch PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a část do ploch NZ – plochy zemědělské (k tomu viz body 24, 34 a 36 tohoto rozsudku). Pomyslnou „finální verzi“ územní dokumentace (tedy její textovou a grafickou část), která měla být dne 23. 4. 2025 pořizovatelem Městským úřadem Dobříš předložena zastupitelstvu odpůrkyně k vydání, však spisová dokumentace v dispozici soudu neobsahovala.

60. Aby soud mohl ověřit využití sporného pozemku navrhovatelů, doplnil při jednání důkaz dokumenty z webové stránky odpůrkyně https://www.novavespodplesi.cz/ sekce „Úřední deska“, kde byla dne 23. 5. 2025 na elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška o vydání územního plánu společně s jeho grafickou a textovou částí. Hlavní výkres (tedy výroková grafická část napadeného a nyní přezkoumávaného OOP) pro část pozemku navrhovatelů stanovuje využití „veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch“ (tato část se současně nachází uvnitř vymezeného zastavěného území) a pro část využití „zemědělské plochy“, přestože z odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatelů (které je součástí odůvodnění napadeného OOP) vyplývá, že má být sporný pozemek vymezen jako „zemědělská plocha“, a to v celém svém rozsahu. Konkrétně odpůrkyně v odůvodnění uvedla následující: *„Vzhledem k tomu, že se jedná dle namítajícího o stávající zemědělsky využívanou plochu a v souvislosti s vyhověním námitce č. 3, kde se napravuje vymezení zastavěného území mimo dotčený pozemek* ***a tato část tedy bude zahrnuta do nezastavěného území, bude funkčně vymezena jako plocha NZ- plochy zemědělské, dle skutečného využití***“.

61. Je tedy zjevné, že odpůrkyně skutečně zamýšlela této části námitek navrhovatelů vyhovět (o tom ostatně není mezi účastníky řízení sporu – viz výše) a bylo jejím úmyslem sporný pozemek zařadit do nezastavěného území a ploch zemědělských. Přesto však odpůrkyně hlavním výkresem

napadeného OOP část sporného pozemku nadále řadí do zastavěného území a ploch veřejného prostranství tak, jak to činila v návrhu pro opakované veřejné projednání. Jinými slovy řečeno, odpůrkyně deklarovanou změnu ve funkčním využití sporného pozemku a vymezení zastavěného území nepromítla do výkresové části územní dokumentace (pro úplnost soud dodává, že ostatních výkresy zveřejněné na úřední desce obsahují regulaci odpovídající hlavnímu výkresu, tedy dělí pozemek navrhovatelů do dvou částí). Vypořádání námitky navrhovatelů je proto jakožto součást odůvodnění napadeného OOP v rozporu s jeho grafickou částí. Textová a grafická část územně plánovací dokumentace přitom musí být ve vzájemném souladu a jejich nesoulad (jak vyplývá z rozsudku NSS ze dne 8. 1. 2010, č. j. 2 Ao 1/2009-74) je důvodem pro zrušení soudem, neboť rozpor mezi těmito částmi územně plánovací dokumentace zakládá nejistotu pro další rozvoj území (srov. též pozdější rozsudek ze dne 12. 3. 2020, č. j. 10 As 34/2019-51). Takový nesoulad pak podle soudu zakládá nejen rozpor mezi závaznými částmi (textovou a grafickou), ale rovněž i příkrý rozpor mezi výrokovou částí a odůvodněním.

62. Odpůrkyně u jednání argumentovala, že zastupitelstvo přijalo napadené OOP ve „správném znění“ a pouze došlo k omylu při zveřejnění výkresů na úřední desce. Tato argumentace však nemůže obstát. Zásadní je v tomto ohledu skutečnost, že předložená spisová dokumentace obsahuje též oznámení Městského úřadu Dobříš (jakožto pořizovatele územního plánu odpůrkyně) ze dne 27. 6. 2025, č. j. MDOB 44557/2025/Web, z nějž vyplývá, že po odeslání oznámení o vydání Územního plánu Nová Ves pod Pleší dne 11. 6. 2025 pořizovatel zjistil grafickou chybu ve výkresech vydaného územního plánu, a proto zajistil u odpůrkyně její nápravu a opravené výkresy zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje a Městskému úřadu Nový Knín. Soud z webové stránky odpůrkyně zjistil, že dne 16. 6. 2025 zveřejnila odpůrkyně v sekci „Územní plánování“ územně plánovací dokumentaci včetně hlavního výkresu, v němž byl pozemek navrhovatelů již řazen do zemědělských ploch. Z tohoto sdělení je zřejmé, že jelikož pořizovatel musel teprve zajistit zhotovení opravených výkresů, pak tyto výkresy v době schválení napadeného OOP neexistovaly a nemohly být tedy zastupitelstvem odpůrkyně schváleny.

[obrázek vypuštěn z důvodu anonymizace] [obrázek vypuštěn z důvodu anonymizace]

výřez z výkresové části napadeného územního plánu zveřejněné na elektronické úřední desce obce

výřez z výkresové části územního plánu zveřejněného v sekci „územní plánování“

63. Z výše uvedeného postupu (dodatečného nahrání opravených grafických částí územního plánu na webové stránky obce) pak zřejmě pramení přesvědčení odpůrkyně o tom, že uvedla grafickou část územního plánu do souladu s odůvodněním rozhodnutí o námitkách a napravila tak *„technickou chybu při vyvěšení výkresů na jejích webových stránkách“*. Tomu však soud nemůže přisvědčit. Opatření obecné povahy (stejně jako právní předpis) obsahuje závazné právní normy, pročež je i u něj nutno brát striktní požadavek řádné formální publikace velmi vážně. I v případě opatření obecné povahy se proto musí bez dalšího uplatnit pravidlo, že platnou právní normou je jen taková, která byla přijata a vyhlášena zákonným způsobem. Právě proto, aby neurčité množství adresátů opatření obecné povahy mohlo mít právní jistotu o tom, jaká konkrétní právní regulace aktuálně platí a je pro ně závazná, je nezbytné, aby se stala účinnou pouze taková norma, která byla jejím adresátům zveřejněna na základě zákonem jasně stanovených pravidel, s nimiž se mohl každý seznámit a na

jejichž respektování se mohl spolehnout; musí se tak tedy stát výhradně objektivně daným a předem předvídaným procesním postupem (viz rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2021, č. j. 2 As 320/2019-66, bod 20).

64. Určujícím územně plánovacím dokumentem je proto ten, který odpůrkyně vyvěsila na úřední desce, neboť jedině ten byl přijat a vyhlášen zákonným způsobem, nabyl zákonem předepsaným způsobem účinnosti a jedině tento dokument tak může zasáhnout do sféry svých (blíže neurčených) adresátů (viz rozsudek NSS ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008-34). Pouze pro úplnost soud dodává, že ze spisové dokumentace ani obsahu elektronické úřední desky odpůrkyně neplyne, že by odpůrkyně například postupovala prostřednictvím institutu opravného rozhodnutí (usnesení) podle § 70 správního řádu a zveřejnila na úřední desce usnesení zastupitelstva obce, kterým by zastupitelstvo rozhodlo o opravě zřejmých nesprávností uvedených v grafické části napadeného územního plánu ve vztahu ke spornému pozemku navrhovatelů. Odpůrkyně ostatně ani netvrdí, že by shora naznačeným způsobem postupovala. Odpůrkyní dodatečně nahraná upravená verze nového územního plánu na webových stránkách v sekci „územního plánování" proto nemá normativní účinky, jinými slovy řečeno, nemůže mít žádný vliv na obsah vydaného nového územního plánu. Lze doplnit, že z judikatury dokonce plyne, že ani dodatečné zveřejnění čistopisu opatření obecné povahy na webových stránkách obce, který předtím nebyl oznámen veřejnou vyhláškou na úřední desce, nemá účinky vydaného opatření obecné povahy (viz usnesení NSS ze dne 21. 1. 2011, č. j. 5 Ao 7/2010-50).

65. Soud uzavírá, že při přezkumu namítaného rozporu textové a grafické části napadeného OOP vycházel výhradně z té verze dokumentace, kterou odpůrkyně zveřejnila společně s veřejnou vyhláškou na úřední desce (§ 173 odst. 1 ve spojení s § 25 odst. 2 věty třetí a § 26 odst. 1 správního řádu; srov. rozsudek NSS ze dne 9. 12. 2009, č. j. 1 As 86/2009-47). Zjistil, že odpůrkyně v odůvodnění rozhodnutí o námitkách dospěla k závěru, že funkční využití sporného pozemku má v celém svém rozsahu odpovídat plochám NZ – zemědělské, přičemž tento pozemek nemá být ani součástí zastavěného území. Tento závěr se však nepromítl do grafické části výroku napadeného OOP, v níž zůstal sporný pozemek vymezen částečně jako plocha NZ, částečně jako plocha PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, jež je současně součástí zastavěného území. Napadené OOP tak vykazuje rozpor mezi svou grafickou výrokovou částí a odůvodněním rozhodnutí o námitkách.

66. Má-li být opatření obecné povahy přezkoumatelné, je třeba, aby se ve smyslu ustanovení § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. na jehož přiměřené použití odkazuje ustanovení § 101b odst. 4 s. ř. s. jednalo o rozhodnutí srozumitelné a opřené o dostatek důvodů. Za nepřezkoumatelná pro nesrozumitelnost lze považovat zejména ta rozhodnutí, která postrádají základní zákonné náležitosti, z nichž nelze seznat, o jaké věci bylo rozhodováno či jak bylo rozhodnuto, **jejichž výrok je v rozporu s odůvodněním**, která neobsahují vůbec právní závěry vyplývající z rozhodných skutkových okolností nebo jejichž důvody nejsou ve vztahu k výroku jednoznačné (viz rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003-130).

67. Soud z výše uvedených důvodů dospěl k závěru, že napadený územní plán je v části vymezující na části pozemku navrhovatelů plochu PV a zastavěné území nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. ve spojení s ustanovením § 101b odst. 4 s. ř. s. *Pátý návrhový bod* je proto důvodný.

Soud neshledal, že by odpůrkyně zvolila nepřiměřené řešení vůči vlastnickému právu navrhovatelů, že by je diskriminovala oproti velkým developerům nebo že by postupovala svévolně

68. Soud na základě výše uvedeného přistoupil ke zrušení napadeného OOP pouze v části sporného pozemku vymezené jako plocha veřejného prostranství s převažující zpevněnou plochou, jež je současně vymezena jako součást zastavěného území. Právě této regulace se týká vymezený rozpor mezi grafickou částí a odůvodněním napadeného OOP. Soud však nepřehlédl, že navrhovatelé požadují zařazení sporného pozemku *jako celku* do zastavitelných ploch bydlení individuálního (BI)

a namítají nepřiměřenost řešení spočívající v tom, že zbývající (soudem nezrušená) část sporného pozemku byla vymezena jako nezastavitelná plocha zemědělská (NZ).

69. Na následujících řádcích se tedy soud bude blíže věnovat té části návrhu (*druhému návrhovému bodu*), v němž navrhovatelé zpochybňují proporcionalitu nového územního plánu. Soud však zdůrazňuje, že uvedené činí pouze ve vztahu k té části sporného pozemku, která je vymezena jako plocha zemědělská (NZ), neboť v části regulace veřejného prostranství soud napadené OOP zrušil, přičemž předpokladem pro bližší úvahy stran proporcionality daného řešení je přezkoumatelná (srozumitelná) a jednoznačně určená regulace této části sporného pozemku. Soud ostatně nyní ani nemůže předjímat, jaké řešení odpůrkyně při odstraňování vymezené vady (tj. v procesu přijímání změny územního plánu) zvolí, tedy zdali i v dané části sporného pozemku setrvá na svém závěru o nezastavitelnosti sporného pozemku či nikoliv (viz rozhodnutí o námitkách), a jak jej odůvodní.

70. Platí přitom, že proporcionalita přijatého řešení nemůže být předmětem soudního přezkumu, nemohl-li ji pro nedůvodnou pasivitu navrhovatele posoudit odpůrce v průběhu pořizování daného opatření obecné povahy (srov. např. rozsudek NSS č. j. 8 As 121/2015-53, a v něm citovaná rozhodnutí). Výjimkou jsou pouze situace, kdy zásah do vlastnického práva musel být pořizovateli v době přípravy územního plánu zcela zjevný a jednalo se o zásah dosahující značné intenzity blížící se vyvlastnění (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35). O takový případ však v projednávané věci nejde. Platí, že *„pokud dotčení vlastníci pozemků nevyužili ‚upraveného a posouzeného návrhu územního plánu' k uplatnění plnohodnotné námitky (§ 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona) o nepřiměřenosti zásahu do svého vlastnického práva, potažmo práva na podnikání, nemohou se úspěšně domáhat toho, aby soud tento zásah přezkoumal tzv. v první linii"* (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 1. 2019, č. j. 5 As 257/2016-49). Soud si tedy musel předně vyjasnit, zdali navrhovatelé včas uplatnili námitku týkající se proporcionality.

71. Z obsahu spisové dokumentace vyplývá, že při veřejném projednání uplatnili navrhovatelé, resp. v případě navrhovatele a) jeho právní předchůdkyně námitku, v níž pouze stručně nesouhlasili se zařazením sporného pozemku mezi veřejnou zeleň a opětovně požádala o změnu funkčního využití sporného pozemku a pozemku parc. č. X13 na individuální bydlení. Zopakovali, že sporný pozemek bezprostředně navazuje na zastavěnou část rodinných domů v obci a na stávající uliční síť, a to prostřednictvím stávajících komunikací Pod Pahorkem, Sportovní a U hřiště. O zařazení sporného pozemku mezi plochy individuálního bydlení žádají již třicet let.

72. Následně došlo k opakovanému veřejnému projednání, přičemž podle jednotlivých verzí návrhu územního plánu pro veřejné projednání a opakované veřejné projednání je zjevné, že regulace sporného pozemku byla změněna pouze v části interakčního prvku IP NV02, který vedl po sporném pozemku navrhovatelů a byl přidán do grafického výkresu územního plánu pro opakované veřejné projednání. Platí přitom, že připomínky proti upravenému návrhu územního plánu je podle § 103 odst. 3 stavebního zákona 2021 možné podávat pouze k podstatným úpravám, jinak se k nim nepřihlíží (ve vztahu ke stavebnímu zákonu 2006, podle nějž odpůrkyně postupovala, srovnej též rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, bod 35). K úspěchu tedy mohou vést jen ty připomínky (námitky), jimiž účastníci diskuse o provedených změnách reagují na tyto změny. Pokud dotčené osoby setrvají na svých dříve uplatněných stanoviscích a opakují je, nelze pořizovateli, resp. odpůrci územního plánu vyčítat, že se jimi blíže nezabýval.

73. Právě navrhovatel a) společně s navrhovatelkou b) přitom uplatnili další námitku ve fázi procesu opakovaného veřejného projednání, přičemž regulace, kterou sporovali (zařazení části pozemku do ploch zemědělských) nedoznala změny. Lze tak poznamenat, že v této fázi procesu přijímání nového územního plánu mohli navrhovatelé řádně sporovat pouze přidanou část regulace interakčního prvku IP NV02 (což ostatně také učinili – k tomu viz bod 39 tohoto rozsudku, nicméně tato otázka není předmětem návrhu, a tedy ani tohoto řízení). Přesto byla tato námitka argumentačně detailnější (v podstatě se obsahově blíží nyní projednávanému návrhu) a polemizovala s argumentací obsaženou v „prvním" odůvodnění rozhodnutí o námitkách učiněné

odpůrkyní v (mj. se navrhovatelé až v této fázi dovolávali upřednostňování zájmů developera, odkázali na územní rezervu R1 a R2 a existenci inženýrských sítí, rozporu s urbanistickou kompozicí aj.).

74. Z výše uvedeného lze dojít k závěru, že navrhovatelé svou námitku sice uplatnili včas ve fázi veřejného projednání územního plánu, funkční vymezení dotčené části i pozemku jako plochy zemědělské v návrhu pro opakované veřejné projednání však nedoznalo změny. Námitka k opakovanému veřejnému projednání, v níž setrvali na požadavku zařazení pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení a polemizovali toliko s důvody, pro něž odpůrkyně jejich dřívější námitce nevyhověla, z většiny nereagovala na úpravu návrhu. V této části nebyla odpůrkyně povinna tuto vypořádanou otázku znovu věcně posuzovat. Již z tohoto důvodu nemůže obstát část návrhového bodu o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách spočívající v tom, že odpůrkyně *„vznesené námitky vesměs ignorovala"* (viz str. 7 návrhu).

75. Soud na tomto místě dodává, že nepřisvědčil ani zbývající části námitky nepřezkoumatelnosti navrhovatelů, dle níž má být postup pořizovatele vnitřně rozporný a nepřezkoumatelný, neboť *„neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu orgánu územního plánování, proč je předmětná plocha sporného pozemku nevhodná a nevyužitelná pro bytovou zástavbu"*. Je zřejmé, že navrhovatelé chybně vycházejí z premisy, že odpůrkyně mohla nevyhovět jejich požadavku na zařazení sporného pozemku do ploch zastavitelných jedině za situace, kdy by prokázala technickou či jinou nemožnost výstavby na sporném pozemku. Tato úvaha navrhovatelů však odporuje ústavně zaručenému právu odpůrkyně na samosprávu, neboť je výlučně na autonomním politickém uvážení odpůrkyně, jak (v mezích zákona, nadřazené územně plánovací dokumentace, zákazu libovůle a požadavku přiměřenosti) uspořádá své územní poměry. Navrhovatelé nedisponují veřejným subjektivním právem na to, aby jejich sporný pozemek byl zařazen do zastavitelné plochy či aby mu územní plán přisoudil jimi požadované funkční využití. Pro přezkoumatelnost přijatého řešení tak postačuje, je-li z odůvodnění napadeného OOP patrné, z jakých důvodů odpůrkyně nepovažovala za vhodné přistoupit na navrhovali navrhované funkční zařazení sporného pozemku do ploch bydlení.

76. Je na místě též připomenout závěry ustálené judikatury správních soudů k nastolené otázce týkající se míry odůvodnění věcného řešení obsaženého v územním plánu. To má v zásadě dvě úrovně. Za prvé se jedná o vlastní odůvodnění územního plánu a za druhé o odůvodnění rozhodnutí o námitkách (resp. vyhodnocení připomínek v kontextu stavebního zákona 2021). Vlastní odůvodnění územního plánu, zejména jedná-li se o přijetí nového územního plánu, nikoliv pouze úzce zaměřenou změnu územního plánu, se vyznačuje spíše obecnějším (koncepčnějším) odůvodněním. Odráží se v něm především odborné požadavky a požadavky politické povahy (např. rozhodování mezi variantními řešeními). Smyslem rozhodnutí o námitkách je naopak individualizace ve vztahu k regulaci konkrétních pozemků, a sice v kontextu konkrétních námitek (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79). Přitom platí, **že čím obecněji jsou tyto námitky formulovány, tím obecnější může být i odůvodnění jejího zamítnutí v územním plánu.** K tomu v rozsudku NSS ze dne 18. ledna 2017 č.j. 6 As 237/2016-33 kasační soud uvedl, že *„jestliže dotčená osoba vyslovila pouze nesouhlas se zásahem do vlastnického práva bez bližšího vysvětlení, pak odpůrce není povinen domýšlet za ni všechny možné myslitelné výtky vůči zvolenému řešení. Své povinnosti dostojí i stručnou obhajobou závažnosti veřejného zájmu, jež navrhované funkční zařazení pozemku sleduje. Je jistě chybou, když odpůrce toto odůvodnění nevztáhne výslovně k podané připomínce, správní soud nicméně může důvody pro vypořádání připomínky nalézt v jiných částech územního plánu."*

77. Lze tak shrnout, že míru precizace odůvodnění zavedené regulace nezastavitelnosti sporného pozemku nevyhnutelně určila uplatněná námitka při veřejném projednání, neboť pouze jí (jakožto včasné námitce – k tomu viz výše) byla odpůrkyně povinna věnovat v rozhodnutí o námitkách náležitou pozornost a adekvátně její případné zamítnutí (a ponechání části sporného pozemku v zemědělských plochách) odůvodnit. Tato námitka byla přitom vyjádřena pouhým stručným požadavkem na změnu funkčního využití sporného pozemku na individuální bydlení založeným na tom, že sporný pozemek navazuje na zastavěnou část rodinných domů v obci a na stávající uliční

síť, a že o zařazení sporného pozemku mezi plochy individuálního bydlení žádají navrhovatelé již třicet let.

78. Odpůrkyně v odůvodnění rozhodnutí o námitce při veřejném projednání (str. 98 odůvodnění napadeného OOP) výslovně připustila, že sporný pozemek navazuje na stávající zastavitelnou plochu, přiléhá k točně místní komunikace a jeho zařazení do ploch bydlení by se proto z tohoto hlediska mohlo jevit jako logické a možné. Současně však odpůrkyně uvedla, že by vznikl výstupek nové zástavby do krajiny směrem k železniční trati, pozemek by zasahoval do ochranného pásma dráhy, v němž by bylo nutné splnit další podmínky správce železnice, a že s ohledem na hygienické požadavky by mohlo být problematické splnění hlukových limitů. Za významné považovala odpůrkyně rovněž zachování přirozeného přechodu mezi volnou krajinou, nádražím a stávající zástavbou, včetně funkce vzrostlé zeleně jako větrolamu a clony volného prostranství.

79. Soud podotýká, že již takto pojaté odůvodnění zamítnutí námitky by bylo jistě možné považovat za dostatečné a přezkoumatelné. Odpůrkyně však nad rámec své zákonné povinnosti reagovala též na část opožděně uplatněné námitky navrhovatelů a při opakovaném veřejném projednání dále rozvedla důvody, které ji vedly k ponechání dosud nezastavitelného zemědělského pozemku v nezastavitelných plochách. Uvedla, že nový územní plán vychází ze zadání, podle něhož měly být prověřeny především dosavadní zastavitelné plochy a neměly být vymezovány plochy nové. Tento přístup spojila s existencí dosud využívaného územního rozhodnutí pro výstavbu přibližně 200 staveb v lokalitě „Včelník“, demografickým vývojem, kapacitními možnostmi veřejné infrastruktury a nesouhlasným stanoviskem orgánu ochrany ZPF, v jehož důsledku bylo nutné omezit i některé dosud vymezené zastavitelné plochy. Odpůrkyně dále vysvětlila, že sporný pozemek byl podle dosavadní územně plánovací dokumentace plochou orné půdy, kdežto lokalita Panský les byla již dříve vymezena jako zastavitelná plocha bydlení a byla novým územním plánem zmenšena přibližně z 8 ha na 3,9 ha. Odpůrkyně se zabývala též alternativou částečného vymezení sporného pozemku jako plochy bydlení. Uvedla, že by takové řešení bylo příznivější, avšak s ohledem na dosavadní zemědělské využití pozemku a celkovou koncepci nového územního plánu nakonec zvolila zachování celého pozemku v ploše zemědělské. Nadto krajská hygienická stanice ve stanovisku ze dne 28. 1. 2025 podpořila navržené vyhodnocení s poukazem na kolizi dotčeného pozemku s hlukem ze železniční dopravy.

80. Již na základě výše provedené rekapitulace soud nemůže sdílet názor navrhovatelů o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách. Je zjevné, že odpůrkyně zohlednila urbanistické souvislosti sporného pozemku, jeho vztah k železnici a volné krajině, ochranu ZPF, kapacitu infrastruktury, dosavadní územně plánovací regulaci i celkovou koncepci rozvoje obce. Skutečnost, že navrhovatelé s těmito důvody nesouhlasí, rozporují je nebo prosazují jiné řešení, nezakládá jejich nepřezkoumatelnost. Nutno konstatovat, že navrhovatelé námitku nepřezkoumatelnosti sami vyvrací, neboť v průběhu celého návrhu obsáhle polemizují s jednotlivými důvody, které odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách uvedla.

81. Jelikož je napadená regulace v části plochy NZ přezkoumatelná (z odůvodnění nového územního plánu jsou seznatelné důvody, které k této regulaci odpůrkyni vedly) a současně navrhovatelé uplatnili proti této regulaci včas námitku, soudu se nyní „otevírá“ cesta pro vypořádání námitky nepřiměřenosti přijatého řešení sporného pozemku územním plánem. Nadto se odpůrkyně věcně vypořádala i s námitkou navrhovatelů uplatněnou ve fázi opakovaného veřejného projednání a ve svém odůvodnění předestřela detailní polemiku stran proporcionality dané regulace. Lze tak konstatovat, že soud zásah nebude nepřípustně přezkoumávat v tzv. „první linii“.

82. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, je podmínkou zákonnosti územního plánu mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnického práva mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což představuje zásadu subsidiarity

a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení uvedené zásady může územním plánem dojít k omezením vlastníka v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a ten je povinen strpět je bez náhrady.

83. Úkolem soudu není určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně tak dotvářet územní plány, ale pouze korigovat extrémy. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Přijetí konkrétního územního plánu, tedy obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území, je při zachování výše zmíněných zásad politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Úlohou soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování, nikoliv územní plány dotvářet či věcně regulovat. Soudům proto nepřísluší přezkoumávat, zda byl pro určitý pozemek zvolen nejvhodnější způsob funkčního využití či regulace (srov. např. rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2020, č. j. 10 As 197/2019-46, a judikaturu tam citovanou).

84. Při posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soud nejdříve zkoumal, do jaké míry územní plán vlastnické právo navrhovatelky omezil. Došel přitom k závěru, že zásah do vlastnického práva navrhovatelů nedosahuje vysokého stupně intenzity. Není sporu o tom, že určení způsobu využití určitého pozemku vždy představuje zásah do vlastnického práva dotčeného vlastníka, neboť stanovuje meze jeho výkonu. Nicméně intenzita zásahu se bude lišit v každém individuálním případě. Přitom přiměřenost přijatého řešení je třeba vážit právě ve vztahu k rozsahu a tíživosti nově vzniklého omezení práv vlastníka.

85. V projednávaném případě tak soud přihlédl k regulaci sporného pozemku v předchozí územně plánovací dokumentaci účinné před přijetím nyní přezkoumávaného územního plánu, dle níž byl sporný pozemek v celém svém rozsahu řazen do plochy „orná půda“. Nejednalo se tak o zastavitelné plochy bydlení a ani dle předcházející územně plánovací dokumentace by proto navrhovatelé nemohli realizovat svůj záměr výstavby. Toho si jsou navrhovatelé zřejmě dobře vědomi vzhledem k tomu, že sami uvádějí, že již desítky let usilují o zařazení sporného pozemku do zastavitelných ploch. Soud proto nemůže souhlasit s argumentací navrhovatelů, že jim napadené OOP *„odnímá možnost sporný pozemek využít pro výstavbu“*. To jim totiž dle předcházející územní regulace ani nenáleželo. Soud nepřehlédl, že navrhovatelé na str. 10 návrhu uvádějí, že část pozemku byla v *„původním ÚP zahrnuta do zastavěného území“*, zjevně tím však odkazují na skutečnost, že odpůrkyně ve fázi přijímání nového územního plánu část pozemku zařadila do ploch veřejného prostranství (plochy *zastavěné* však nelze ztotožňovat s plochami *zastavitelnými*).

86. V tomto směru má proto soud za to, že územní plán pro navrhovatele v části sporného pozemku zařazeného do ploch zemědělských (NZ) nepřináší zcela kvalitativně odlišné a zásadnější omezení vlastnického práva, než které vyplývalo již z předchozí územně plánovací dokumentace. Tato skutečnost neznamená, že by se snad soud vůbec neměl zabývat proporcionalitou nové regulace, avšak pokud by územní plán např. vyloučil zastavitelnost dotčeného pozemku pro účely bydlení připuštěnou územním plánem předchozím, musel by přiměřenost zásahu hodnotit vzhledem k mnohem závažnějšímu zásahu do vlastnického práva, a tedy podstatně přísněji.

87. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách a odůvodnění napadeného OOP vyplývá, že cílem odpůrkyně bylo omezit další rozšiřování zastavitelných ploch. Zadání územního plánu schválené zastupitelstvem dne 4. 3. 2020 usnesením č. 1/20 předpokládalo prověření a aktualizaci stávajících zastavitelných ploch a ploch přestavby, nikoli vymezování nových rozvojových ploch nad rámec dosavadní územně plánovací dokumentace. Odpůrkyně tento postup odůvodnila existencí dosud využívaného územního rozhodnutí pro rozsáhlou zástavbu v lokalitě „Včelník“, demografickým vývojem, kapacitou technické infrastruktury a zejména požadavky ochrany zemědělského půdního fondu, v jejichž důsledku bylo nutno omezit i část dříve vymezených zastavitelných ploch.

88. Nejenomže soud shledává výše uvedené odůvodnění za dostatečné a přezkoumatelné (k tomu v podrobnostech viz výše), ale stran proporcionality v něm nachází cíle nepochybně legitimní, které spadají do rozsahu ústavně zaručeného práva odpůrce na samosprávu. Ostatně jejich legitimitu navrhovatelé ani tak nezpochybňují, jejich tvrzení ve struktuře testu proporcionality míří spíše na potřebnost (vhodnost) napadeného zásahu kvůli uvedenému legitimnímu cíli a diskriminační a svévolný postup odpůrkyně vůči navrhovatelům. Navrhovatelé tvrdí, že odpůrkyně měla využití pro budoucí rozvoj ploch bydlení jejich sporný pozemek namísto pozemků v lokalitě „Panský Les". Tím by ovšem podle soudu nedocházelo k naplnění výše zmíněného cíle. Podobná úprava by naopak šla proti němu, neboť lokalita „Panský Les" byla podle předcházející územně plánovací dokumentace, která je součástí správního spisu (viz *„územní plán obce Nová ves pod Pleší návrh – 1. změna 6/2002"*), skutečně lokalitou zastavitelnou (na rozdíl od sporného pozemku navrhovatelů). Tvrzení navrhovatelů o tom, že se v novém územním plánu *„nově objevila lokalita Panský Les"*, zjevně neodpovídá skutečnosti. Ponechání sporného pozemku navrhovatelů v ploše zemědělské je proto způsobilé přispět k naplnění jednoho z uvedených legitimních cílů.

89. Soud dodává, že se navrhovatelé nemůžou srovnávat s vlastníky pozemků, které byly zastavitelné již v předchozím územním plánu, neboť tato okolnost je z hlediska principu kontinuity územního plánování významná, na což navrhovatele upozornila i odpůrkyně. Soud neshledal vnitřní rozpor v tom, že odpůrkyně na jedné straně konstatovala, že dosavadní územně plánovací dokumentace pro ni nepředstavuje závazný podklad pro převzetí jejího řešení do nového územního plánu, a na straně druhé přihlédla k tomu, že lokalita „Panský les" byla podle předchozí územně plánovací dokumentace vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení. Označují-li navrhovatelé tento závěr odpůrkyně za „vnitřně rozporný", činí tak zřejmě proto, že nesprávně vykládají (a směšují) nezávaznost předchozí územně plánovací dokumentace s její relevancí pro posouzení konkrétního řešení nového územního plánu.

90. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování skutečně nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe" – tím by totiž byla popřena sama podstata územního plánování. To však neznamená, že odpůrkyně měla (či musela) při přípravě nového územního plánu k dosavadní regulaci přistupovat, jako by neexistovala. Je naopak na místě, aby při utváření nové urbanistické koncepce přihlédla k tomu, zda se jedná o zachování dříve vymezené rozvojové plochy, anebo o vymezení plochy nové (zvláště pak vymezí-li jako jeden z cílů omezit rozšiřování zastavitelných ploch). Uvedené hledisko je významné z pohledu principu kontinuity územního plánování. Jinými slovy řečeno, „nezávaznost" předcházejícího územního plánu znamená pouze to, že odpůrkyně nemusela mechanicky převzít dřívější funkční vymezení území a mohla je na základě aktuálních okolností ze závažných důvodů změnit. Neznamená však, že by dřívější regulace byla zcela bezvýznamná. Je tomu právě naopak, jelikož předchozí vymezení dané lokality má nemalý význam pro naplnění požadavku na proporcionalitu zvolené regulace. Jak již soud uvedl výše, zásah do vlastnického práva osob, jímž nová regulace významně omezuje využití pozemků, je z povahy věci podstatně intenzivnější (a tedy vyžadující naléhavější důvody veřejného zájmu) než v případě osob, u nichž nová regulace oproti předcházející způsob využití pozemků nemění (viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50).

91. Soud dále zvažoval, zda odpůrkyně mohla sledovaných cílů dosáhnout při méně intenzivním omezení práv navrhovatelů, zejména vymezením celého nebo části sporného pozemku jako nové zastavitelné plochy bydlení. Jak již konstatoval výše, odpůrkyně vysvětlila, že schválené zadání územního plánu vycházelo z požadavku přednostně prověřit a využít dosud vymezené zastavitelné plochy a další plochy pro bydlení nad jejich rámec nevymezovat. Soudu přitom nenáleží určovat, zda by z urbanistického hlediska bylo vhodnější soustředit novou zástavbu na sporném pozemku, nebo v jiné lokalitě obce. Posuzuje pouze, zda odpůrkyně předestřela objektivní a legitimní důvody, pro které odmítla navrhovateli předestřené řešení. Z odůvodnění napadeného OOP plyne, že odpůrkyně zohlednila též ochranu ZPF, kapacitní možnosti veřejné infrastruktury, návaznost na

dosud využívané rozvojové plochy, polohu pozemku ve vztahu k železniční trati a hlukovým limitům a urbanistickou nevhodnost dalšího rozšiřování zástavby do cípu pole.

92. Jistě lze navrhovatelům přisvědčit v tom, že uvedené okolnosti samy o sobě výstavbu na sporném pozemku nutně nevylučují, potažmo že by se v jistých ohledech mohl zdát sporný pozemek jako vhodnější, jde však o souhrn důvodů, na jejichž základě se odpůrkyně mohla v mezích své *samostatné působnosti* přiklonit k zachování zemědělského využití pozemku. Ostatně jak již soud jednou konstatoval, navrhovatelé nemají subjektivní veřejně právo (vlastníků) na zařazení jejich pozemků do zastavitelného území – skutečnost, že v územním plánu se nezmění účelové určení pozemku tak, aby na něm mohla proběhnout výstavba podle představ vlastníka pozemku, nemůže být kvalifikována jako nezákonnost, neboť je projevem procesu územního plánování, které je výrazem práva obce na samosprávu (srov. např. rozsudek NSS ze dne 6. 5. 2022, č. j. 2 As 2/2020-68, bod 27; zvýraznil zdejší soud).

93. Soud podotýká, že ani navrhovateli tvrzená skutečnost, že kdysi navrhovatelka b) souhlasila s odprodejem části sporného pozemku pod příslibem dalšího rozšíření zástavby v navazující etapě, nezakládá právem chráněné legitimní očekávání ani veřejné subjektivní právo navrhovatelů na zařazení jejího pozemku do ploch BV. Soud v tomto ohledu odkazuje na závěry přijaté NSS v rozsudku ze dne 25. 11. 2019, č. j. 4 As 241/2019-33, a plně se s nimi ztotožňuje*: „Ani případný příslib někdejších představitelů obce zařadit pozemek stěžovatele v návrhu nového územního plánu do plochy BV nemohl založit takovéto stěžovatelovo právem chráněné očekávání, neboť pokud takový příslib představitelé obce skutečně učinili, pak se nejednalo o kvalifikovanou činnost veřejné správy v podobě ustálené praxe, výkladu právních předpisů, veřejně deklarovanou politiku, interní výkladovou či aplikační směrnici či závazné a kvalifikované ujištění o právu či procesním postupu, nýbrž spíše o politické vyjádření (což de facto uvádí i stěžovatel v kasační stížnosti). Takové politické vyjádření či přísliby představitelů samosprávy však nemohou bez dalšího založit právem chráněné legitimní očekávání.*" Na základě výše uvedeného se proto soud tímto tvrzením navrhovatelů již blíže nezabýval.

94. Pokud jde o argumenty o diskriminaci odpůrkyně, soud se může zabývat jen zásahem do právní sféry navrhovatelů. Poukaz na redukci zastavitelných ploch jiných vlastníků pro „protěžování developera" je tudíž nepřípadný. Soud dále poznamenává, že diskriminaci je nutno chápat jako odlišné zacházení se **srovnatelnými subjekty** k tíži jednoho z nich **bez objektivních důvodů** (viz nález sp. zn. Pl. ÚS 49/10 ze dne 28. 1. 2014, body 34 a 35). Již z výše uvedeného je přitom zjevné, že sporný pozemek navrhovatelů a lokalita „Panský les" nejsou (a nemohou být) srovnatelnými oblastmi, a to právě z důvodu jejich odlišného režimu dle dosavadní územně plánovací dokumentace. V novém územním plánu navíc nebyla dosavadní rozvojová plocha „Panský les" zachována v původním rozsahu. Jak uvedla sama odpůrkyně (a jak též vyplývá z rozhodnutí o námitkách), rozloha lokality původně dosahovala cca 8 hektarů a byla snížena přibližně na polovinu a další část byla vymezena pouze jako územní rezerva, jejíž případné využití pro bydlení není bez další změny územního plánu možné. Přístup odpůrkyně tak byl konzistentní, neboť i zde promítla požadavek na prověření a aktualizaci zastavitelných ploch, resp. jejich nerozšiřování a na ochranu ZPF. To, že sporný pozemek může být dle názoru navrhovatelů lépe dopravně napojen, blíže občanské vybavenosti nebo připraven k napojení na technickou infrastrukturu, samo o sobě nezpochybňuje rozdíl spočívající v tom, že jeho zařazení do ploch bydlení by znamenalo vymezení nové zastavitelné plochy na zemědělské půdě, kdežto lokalita Panský les představovala redukovanou část již existující rozvojové plochy.

95. Soud proto uzavírá, že pro úspěch tohoto návrhového bodu by muselo jít o pozemky ve stejné lokalitě se stejnými či obdobnými kvalitativními podmínkami, ne-li dokonce stejného funkčního využití, které by se u pozemků developera změnilo a u navrhovatelů nikoliv. Pak by se zřejmě o srovnatelnosti dalo hovořit. Porušením rovnosti (resp. zákazu diskriminace) je totiž jen nestejné zacházení se stejným, nebo naopak stejné zacházení s nestejným, aniž by pro cokoliv z toho existoval legitimní důvod. Návrh však podle soudu k tomu všemu neobsahuje dostatečná tvrzení či důkazy. O diskriminaci a svévoli přitom nesvědčí ani odkaz na pracovní zkušenosti starostky

obce v oblasti stavebního práva, developmentu a poradenství v oblasti územního plánování v části *pátého návrhového bodu*.

96. Navrhovatelům proto soud nepřesvědčil, že by došlo k zásahu do jejich právní sféry, pokud jde o přístup odpůrkyně vůči zmíněnému developerovi na jedné straně a postup vůči nim na straně druhé. Samotný postup odpůrkyně vůči navrhovatelům své akceptovatelné důvody měl (viz výše). *Druhý návrhový bod* týkající se diskriminace navrhovatelů, svévole odpůrkyně a nepřezkoumatelnosti napadeného OOP proto také není důvodný.

97. Soud závěrem podotýká, že nepřehlédl repliku navrhovatelů, v níž námitku stran proporcionality řešení „doplnily" o argument poddolovaného území lokality „Panský les". Byť podle navrhovatelů tuto skutečnost odpůrkyně nezamlčela (zakreslila ji do koordinačního výkresu a uvedla ji mezi limity), neurčila územním plánem, které konkrétní části plochy Z12 jsou bezpečně zastavitelné, nevymezila ochranné pásmo a nepožadovala báňský průzkum jako součást územní studie. Zmíněná námitka však nebyla (ani v zárodku) uplatněna v podaném návrhu.

98. Přestože byl *druhý návrhový bod* založen na tvrzené nevhodnosti volby lokality „Panský les" ve srovnání se sporným pozemkem navrhovatelů, argumentace byla vystavěna s ohledem na jeho zasíťování, polohu v centrální části obce, dostupnost občanské vybavenosti, tvrzenou preferenci developera a zábor zemědělského půdního fondu. Navrhovatelé však v návrhu netvrdili, že by lokalita „Panský les" byla z hlediska poddolování pro rozvoj bydlení nevhodná, ani nenamítali nedostatečnost její regulace spočívající v absenci vymezení bezpečně zastavitelných částí, ochranného pásma či požadavku na báňský průzkum. Argumentace uplatněná až v replice proto nepředstavuje pouhé rozvedení včas vznesené námitky proporcionality, nýbrž nově otevírá skutkově i právně odlišnou otázku, zda územní plán dostatečně zohlednil geologické podmínky a limity využití plochy Z12. Zmíněná námitka proto nebyla uplatněna v podaném návrhu. Jde tak o opožděný návrhový bod (§ 101b odst. 2 věta druhá s. ř. s.), kterým se soud nemůže zabývat (viz též body 34 a 35 rozsudku NSS ze dne 23. 4. 2015, č. j. 10 As 96/2014-62).

Napadené OOP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a ZÚR Středočeského kraje

99. Ve *třetím návrhovém bodu* navrhovatelé namítali nezákonnost napadeného OOP spočívající v nesouladu nového územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR v důsledku upřednostnění lokality „Panský les". Ten spatřovali hned na několika místech, zejména v absenci možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nevytvoření podmínek pro environmentálně šetrnou železniční dopravu (konkrétněji čl. 24, 29 a 30 PÚR).

100. Co se týče použití Politiky územního rozvoje, judikatura Nejvyššího správního soudu shrnuje, že se jedná o základní referenční rámec, který je závazný potud, že je třeba se v něm pohybovat a vycházet z něho při pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování v území (§ 31 odst. 4 stavebního zákona 2006). **Neznamená to však, že PÚR vytýčený úkol bude nutně naplněn**. Jedná se o určité (strategicky jistě velmi důležité) vodítko, jakým směrem napřít další fáze územního plánování z hlediska budoucího využití území České republiky (usnesení NSS ze dne 18. 11. 2009, č. j. 9 Ao 3/2009-59). **Požadavky uvedené v prioritách PÚR nemají povahu kogentních a absolutně nepřekročitelných norem, avšak spíše politických vizí a cílů** (rozsudek ze dne 25. 5. 2017, č. j. 5 As 49/2016-198).

101. Ve zkratce lze shrnout, že článek 24 PÚR požaduje, aby při vymezování nových zastavitelných ploch byla zohledněna možnost jejich napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu a aby možnosti nové výstavby byly dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmíněny. Článek 29 pak akcentuje návaznost různých druhů dopravy a podporu veřejné, pěší a cyklistické dopravy a článek 30 vyžaduje zohlednění možnosti napojení nových zastavitelných ploch na veřejnou technickou infrastrukturu.

102. Podle výše uvedených judikaturních východisek však tyto priority kogentně neurčují, že obec musí pro bydlení vymezit právě pozemek, který je z hlediska jednoho dílčího kritéria – zde vzdálenosti

od železniční stanice či existence určitých sítí – výhodnější než jiné území. Aby byli tedy navrhovatelé se svou návrhovou argumentací úspěšní, museli by prokázat, že regulace obsažená v novém územním plánu skutečně odporuje čl. 24, 29 či 30 PÚR, a to komplexně ve vztahu k regulovanému území. Nepostačí, že sporný pozemek v jejich vlastnictví by podle nich tyto priority naplňoval lépe. Navrhovatelé přitom ani netvrdí, že by nový územní plán zhoršoval dostupnost železniční dopravy, znemožňoval návaznost jednotlivých druhů dopravy nebo bránil rozvoji pěší, cyklistické či veřejné dopravy. Dovolávají se pouze toho, že by sporný pozemek z hlediska veřejné dopravy či infrastruktury představoval *vhodnější* lokalitu pro bydlení než Panský les. Například právě etapizace plochy Z12 (lokalita „Panský les"), vázaná na intenzifikaci obecní ČOV a zkušební provoz ČOV Malá Hraštice, vyjadřuje přímé podmínění nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou ve smyslu čl. 24 PÚR.

103. Ze správního spisu vyplývá, že v průběhu pořizování byl nový územní plán v jednotlivých fázích posouzen nadřízeným orgánem – Odborem územního plánování Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska souladu s PÚR. Konkrétní vyhodnocení je dostupné v textové části odůvodnění, kap. B.1, str. 8).

104. Soud proto neshledal, že by nový územní plán nebral v úvahu požadavky čl. 24, 29 a 30 PÚR. Navrhovatelé v jádru své argumentace pouze prosazují jiné řešení, které pokládají za vhodnější z hlediska jimi upřednostňovaných kritérií a zájmu. Tato argumentace se obsahově překrývá s jejich námitkou nepřiměřenosti a tvrzeného nerovného zacházení, s níž se soud již vypořádal výše. Sama o sobě však neprokazuje nesoulad napadeného OOP s Politikou územního rozvoje ČR.

105. Navrhovatelé dále odkazují na § 39 písm. n) stavebního zákona 2021, podle něhož je úkolem územního plánování prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

106. Toto ustanovení však nelze vykládat jako povinnost odpůrkyně vyčíslit a porovnat náklady všech myslitelných variant rozvoje obce, případně zvolit lokalitu, kterou konkrétní vlastník pokládá za ekonomicky nejvýhodnější. Samotná potřeba vybudovat infrastrukturu v lokalitě Panský les neznamená, že by tyto náklady musely dopadnout na veřejné rozpočty, ani že by jejich vynaložení bylo neúčelné. Navrhovatelé ostatně netvrdí, jaké konkrétní veřejné prostředky by měly být na infrastrukturu v této lokalitě vynaloženy, v jaké výši, kdo by je měl nést ani proč by nebyly odůvodněny z hlediska **celkové koncepce rozvoje** obce (nikoliv pouze v porovnání se sporným pozemkem navrhovatelů). Existence infrastrukturní sítě v blízkosti sporného pozemku současně sama o sobě neprokazuje, že jejich kapacita umožňuje další obytnou výstavbu bez potřeby dalších investic. I tato námitka je tudíž nedůvodná.

107. Navrhovatelé shledávají nesoulad napadeného OOP též se ZÚR Středočeského kraje, dle nichž má rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace plochy v zastavěném území sídel, soud však podotýká, že jelikož pozemek navrhovatelů se v zastavěném území nenachází, aplikace tohoto požadavku ZÚR by k jeho zastavitelnosti nemohla vést.

Regulace územní rezervy ploch Z12 + R1 +R2 + Z19, biocentra LBCRBK.1207/NV03 a biokoridoru RBK.1207/NV03-NV04 nezasahuje do veřejných subjektivních práv navrhovatelů

108. Navrhovatelé ve *čtvrtém návrhovém* bodě napadli tři dílčí regulace nového územního plánu – územní rezervu v ploše R1 a R2, biokoridor RBK.1207/NV03-NV04 (dále jen „biokoridor") a biocentrum LBCRBK.1207/NV03 (dále jen „biocentrum"). Předně odpůrkyni vytýkají, že při procesu přijímání územního plánu účelově nastavila plochy tak, aby se budoucí konkrétní projekt v lokalitě „Panský Les" vyhnul zjišťovacímu řízení EIA podle § 7 zákona o posuzování vlivu na životní prostředí a dále namítají, že zvolené trasování biokoridoru a ekocentra zvýhodňuje rozvojové plochy developera na úkor vlastnických práv třetích osob, jež mají být omezeny a dotčeny možností vyvlastnění.

109. Soud pro účely vypořádání tohoto návrhového bodu považuje za vhodné připomenout základní východiska přezkumu napadeného územního plánu (opatření obecné povahy). V řízení o návrhu podle § 101a a násl. s. ř. s. lze opatření obecné povahy zrušit za současného splnění dvou podmínek, a sice že soud shledá v rozsahu návrhových bodů opatření obecné povahy nezákonným nebo řízení, které předcházelo jeho vydání, za stižené vadou, která mohla mít vliv na zákonnost opatření obecné povahy, a současně že v důsledku zjištěné nezákonnosti či procesní vady byl navrhovatel zkrácen na svých hmotných právech, a to buď přímo, nebo prostřednictvím porušení práv procesních (v této rovině se jedná o otázku aktivní *věcné* legitimace navrhovatele, k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 As 61/2010-98, zejména bod 26). Následkem nedostatku aktivní věcné legitimace je vždy zamítnutí návrhu (rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2006, č. j. 1 Afs 40/2005-62, publikovaný pod č. 1477/2008 Sb. NSS, či ze dne 11. 3. 2008, č. j. 8 As 46/2007-98; speciálně ve vztahu k řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy srov. rozsudky NSS ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 3/2009-82, ze dne 5. 12. 2007, č. j. 3 Ao 4/2007-83, ze dne 11. 6. 2009, č. j. 3 Ao 2/2009-93, ze dne 29. 4. 2008, č. j. 4 Ao 1/2008-39, ze dne 17. 1. 2008, č. j. 4 Ao 3/2007-22, a v neposlední řadě i usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, publikované pod č. 2215/2011 Sb. NSS).

110. Posláním soudního řízení správního je ochrana subjektivních veřejných práv fyzických a právnických osob (§ 2 s. ř. s.), což lze dovodit rovněž z konstrukce § 101a odst. 1 s. ř. s., která se následně promítá do aktivní věcné legitimace. Návrhu lze vyhovět a opatření obecné povahy nebo jeho část zrušit jen tehdy, pokud je možné učinit závěr, že navrhovatel byl tímto opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech. Ve správním soudnictví nemohou soukromé osoby podávat žaloby ve veřejném zájmu, popř. domáhat se soudní ochrany práv třetích osob. Účelem řízení o návrhu není odstranit objektivně nezákonné opatření obecné povahy, nýbrž poskytnout ochranu subjektivním právům navrhovatele, do nichž bylo nezákonným opatřením obecné povahy zasaženo.

111. Dále pak k povaze dílčí regulace územní rezervy soud připomíná, že podle § 81 odst. 1 stavebního zákona 2021 může územní plán plochy a koridory územních rezerv, tj. plochu nebo koridor stanoveného využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (srov. § 56 odst. 1 stavebního zákona 2021). V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené prověřované využití podstatně ztížit nebo znemožnit (§ 56 odst. 5 stavebního zákona 2021).

112. NSS v rozsudku ze dne 27. 1. 2016, č. j. 3 As 206/2015-61, k povaze územní rezervy uvedl, že *„[t]ento institut představuje ze své podstaty dočasné a relativně šetrné omezení vlastnického práva, neboť zakazuje pouze ty změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit (§ 36 odst. 1 stavebního zákona). […] Územní rezervy samotné (tedy s odhlédnutím od záměru, pro něž byly vymezeny) v zásadě nemohou mít negativní dopady na životní prostředí, neboť toliko zakazují některé změny v území, a tím konzervují dosavadní stav"* (srov. dále rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79, a usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. I. ÚS 2152/15, bod 15). K tomu soud doplňuje, že jelikož územní rezerva je ve stavebním zákoně 2021 upravena obdobně jako ve stavebním zákoně 2006, jsou závěry judikatury ke stavebnímu zákonu 2006 použitelné i v kontextu stavebního zákona 2021.

113. Z uvedeného vyplývá, že územní rezerva sama o sobě nijak nemění možnost stávajícího zemědělského využití území, ale pouze na nezbytně nutnou dobu omezuje vlastníky dotčených pozemků v možnosti realizovat záměry, které by mohly znemožnit či podstatně ztížit budoucí využití území (srov. rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, a ze dne 27. 4. 2017, č. j. 4 As 37/2017-33). Zjednodušeně řečeno, územní rezerva dočasně „blokuje" dané území do doby, než bude připravena podrobnější dokumentace pro jeho zamýšlené využití. Vymezení územní rezervy tak zasahuje toliko do právní sféry vlastníků dotčených pozemků, nikoliv do práv jiných subjektů (např. vlastníků sousedních pozemků).

114. Navrhovatelé přitom nejsou vlastníky pozemků, na nichž by byla územní rezerva R1 a R2 vymezena, resp. navrhovatelé ani netvrdí, že by jejich pozemky byly součástí ploch Z12, územních

rezerv nebo jiných ploch, v jejichž vymezení spatřují účelové rozdělení údajného záměru. Nadto z hlavního výkresu a webového portálu ČÚZK vyplývá, že sporný pozemek navrhovatelů je od této plochy vzdálen vzdušnou čarou více než 1,29 km. Námitka navrhovatelů je současně založena toliko na tvrzené nezákonnosti postupu při pořizování územního plánu, spočívající v údajném vytvoření předpokladů pro *budoucí* obcházení zjišťovacího řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Navrhovatelé tak svojí argumentací primárně zaujímají roli „dozorce nad zákonností" územního plánu, aniž by tvrdili relevantní vztah mezi namítanou vadou a případným zásahem do jejich práv. Není-li takový vztah navrhovateli předestřen, a ani není soudu na první pohled zjevný, nejsou k námitce dle výše nastíněných východisek (srovnej bod 50 až 51) aktivně věcně legitimováni.

115. Soud proto přisvědčuje odpůrkyni, že vymezení územních rezerv R1 a R2, jimiž byl pouze „zakonzervován" dosavadní stav v území, není způsobilé zasáhnout do veřejných subjektivních práv navrhovatelů. Již proto soud nemohl shledat část *čtvrtého návrhového bodu*, která směřuje proti vymezení územní rezervy R1 a R2, důvodnou. Bylo by tedy nadbytečné se blíže zabývat argumentací navrhovatelů, podle níž byla územní rezerva vymezena účelově pro obcházení budoucí povinnosti při posuzování vlivů záměru na životní prostředí.

116. Nedostatek věcné legitimace navrhovatelů soud shledal i ve vztahu k druhé sporované regulaci prvků ÚSES – vymezeného trasování biokoridoru a biocentra. Ani v tomto případě není totiž sporný pozemek navrhovatelů umístěn v biokoridoru či biocentru (sami navrhovatelé v návrhu uvádějí, že *„byl biokoridor naplánován přes pozemky třetích osob"* a že *„namísto developera byli zkráceni na svých právech vlastníci pozemků v lokalitě K05 a K06"*). Argumentaci navrhovatelů ohledně nezákonnosti vymezení prvků ÚSES ve vztahu k pozemkům parc. č. X2, X3, X4, X5, X6, X7, X8, X9, X10, X11, které nejsou ve vlastnictví žádného z navrhovatelů, je tak nutno odmítnout jako nedůvodnou pro nedostatek věcné legitimace.

Podjatost odpůrkyně v procesu přijímání územního plánu nebyla prokázána

117. V souvislosti s vydáním nového územního plánu navrhovatelé dále namítali podjatost vedení obce, zejména starostky Mgr. V. K. jakožto zastupitelky určené ke spolupráci s pořizovatelem při zpracování územně plánovací dokumentace. Tu dovozovali primárně z postupu odpůrkyně při vyřizování dvou žádostí o informace navrhovatele a) ze dne 30. 9. 2025 podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „informační zákon"). Odpůrkyně ve věci žádostí o informace navrhovatele a) vydala rozhodnutí o odmítnutí žádosti o informace (přičemž oprávněnou osobou byla právě starostka obce), obsahovalo osobní a útočná adjektiva vůči osobě žadatele [navrhovatel a)], a bylo následně nadřízeným správním orgánem zrušeno. Podle navrhovatelů tato skutečnost a profesní zkušenosti starostky v oblasti stavebního práva, developmentu a poradenství v územním plánování nasvědčují tomu, že územně plánovací regulace byla přijata účelově, s vedlejšími úmysly a osobní záští.

118. Ani tuto námitku však neshledal soud důvodnou. Soud k této námitce připomíná, že územní plán vydává v samostatné působnosti zastupitelstvo obce [§ 54 odst. 2 ve spojení s § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]. V takto pojaté právní úpravě se odráží základní zásada, že jsou to právě občané územně samosprávného celku, kterým (za splnění požadavků veřejného práva) přísluší rozhodovat o konkrétní podobě území, v němž žijí. Toto jejich právo se formuje v politickou vůli vyjádřenou prostřednictvím zástupců zvolených v obecních volbách (tj. právo na samosprávu). Jak konstatoval NSS ve svém rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, *„volba konkrétní podoby využití určitého území [nebude] výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky"*.

119. Právě z výše uvedených důvodů zastává judikatura správních soudů ve vztahu k institutu podjatosti (§ 14 správního řádu) v procesu územního plánování názor, že systémová podjatost zastupitelstva při pořizování územně plánovací dokumentace je z povahy věci vyloučena (viz rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63). Každý ze zastupitelů, kteří v samostatné působnosti rozhodují o přijetí opatření obecné povahy, nepochybně má určitý vztah k regulovanému území, což je ostatně u obecních zastupitelů žádoucí. Dovodit, že kvůli tomu nemohou o opatření obecné povahy hlasovat (a že má rozhodnout např. zastupitelstvo jiné obce), je nepřípadné. Současně však podle judikatury platí (a to je v nyní projednávané věci důležité), že v procesu přijímání územně plánovací dokumentace není vyloučeno posuzování podjatosti konkrétní úřední osoby podle § 14 odst. 1 správního řádu (srovnej rozsudek NSS ze dne 13. 12. 2023, č. j. 4 As 383/2021-43, bod 56 a již citovaný rozsudek NSS č. j. 2 As 151/2018–63, bod 31). O nepodjatosti takové úřední osoby však musí být dána pochybnost s ohledem přímo na její poměr k věci, k účastníkům řízení (mimo onen územně samosprávný celek) nebo jejich zástupcům, nikoliv však pouze kvůli rizikům souvisejícím se systémovou podjatostí způsobenou zaměstnaneckým poměrem k tomuto celku.

120. Z obsahu tohoto návrhového bodu je zjevné, že navrhovatelé dovozují podjatost starostky obce (byť místy své argumentace užívají slovní spojení „vedení obce“) na základě antipatií a osobního zaujetí starostky (tedy konkrétní úřední osoby) vůči osobě navrhovatele a). Domnívají se, že tento „osobní postoj“, který vyšel najevo v odůvodnění rozhodnutí o odmítnutí žádosti o informace, vyvolává pochybnost o tom, zda byl nový územní plán přijat bez osobní zášti.

121. Z hlediska zákonnosti územního plánu však nemůže být bez významu, že navrhovateli uváděné rozhodnutí odpůrkyně, kterým byly odmítnuty žádosti o informace navrhovatele a), bylo vydáno až po přijetí napadeného územního plánu [napadené OOP nabylo účinnosti dne 7. 6. 2025, navrhovatel a) své žádosti o informace podal dne 30. 9. 2025 a odpůrkyně rozhodnutí o odmítnutí žádosti vydala dne 6. 10. 2025]. Sami navrhovatelé v návrhu uvádějí, že kvůli nestandardnímu přijetí územního plánu se po jeho vydání snažili prostřednictvím informačního zákona *„zjistit, zda byl proces přijímání v souladu se zákonem“*. Navrhovatelé tak tvrzenou podjatost starostky obce dovozují na základě skutečnosti [obsahu odůvodnění rozhodnutí o odmítnutí žádostí navrhovatele a)], která nastala až po vydání návrhem napadeného OOP (k tomu viz § 101b odst. 4 s. ř. s.). Sama o sobě proto nemůže založit vadu zákonnosti při pořizování a vydání územního plánu. Význam této skutečnosti by bylo možné zohlednit pouze tehdy, pokud by nasvědčovala tomu, že tvrzená animozita vůči osobě navrhovatele a) byla dána již v době přijímání územního plánu. Z tvrzení navrhovatelů v návrhu však nic takového nevyplývá.

122. Pouze pro úplnost soud doplňuje, že navrhovatelé nenamítali, že by i jiní členové odpůrkyně – kromě starostky – měli být vůči nim podjatí. Závěr o nezákonnosti napadeného územního plánu (a nestrannosti starostky obce) proto nelze z uvedeného pozdějšího rozhodnutí o odmítnutí žádosti o informace dovodit. *Šestý návrhový bod* je tudíž nedůvodný.

123. Závěrem soud podotýká, že od namítané podjatosti je v tomto návrhovém bodě nutné odlišit tu část argumentace, v níž navrhovatelé s odkazem na pracovní zkušenosti starostky obce v oblasti stavebního práva, developmentu a poradenství v oblasti územního plánování konstatují, že si musela být vědoma nezákonnosti účelového dělení lokality Z12, zvýhodnění developera vůči jiným vlastníkům a obcházení zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Uvedené již totiž obsahově nesměřuje k prokázání osobní zaujatosti starostky vůči navrhovatelům, nýbrž k otázce případného diskriminačního či účelového postupu vůči navrhovatelům. Touto výtkou navrhovatelů se přitom soud zabýval již výše při otázce proporcionality zvolené regulace napadeným OOP.

Tvrzená absence záznamu o účinnosti a dalších formálních náležitostí nemá dopad do práv navrhovatelů

124. Navrhovatelé v závěrečném sedmém návrhovém bodě poukázali na absenci zákonných náležitostí napadeného OOP, jako je (i) absence záznamu o nabytí účinnosti a (ii) otisk úředního razítka nebo elektronický podpis, což je v přímém rozporu s § 57 odst. 4 stavebního zákona 2021. Podle

navrhovatelů tak není potvrzeno najisto, zda je dokument platný, kdy byl autorizován, kdy byl podepsán a kdo tak učinil.

125. Předně soud podotýká, že navrhovatelé opírají svou námitku o § 57 odst. 4 stavebního zákona 2021, který však na napadený územní plán nedopadá, jelikož odkazované ustanovení se týká vyznačení záznamu účinnosti plného znění po vydání *změny* územně plánovací dokumentace, zatímco v projednávané věci je posuzován nový územní plán, nikoli jeho změna. Navíc soud zdůrazňuje, že navrhovatelé ponechali vytýkané formální nedostatky v ryze abstraktní rovině. Navrhovatelé netvrdí (natož pak prokazují) jak by jimi namítaná absence podpisu, otisku úředního razítka či záznamu o účinnosti zasáhla do jejich konkrétní právní sféry. Neuvádí zejména, že by jim tato okolnost znemožnila seznámit se s obsahem napadeného územního plánu či uplatnit procesní práva v průběhu jeho pořizování, případně následně v řízení před soudem. Není-li dána souvislost s dotčením subjektivních práv navrhovatelů, nemůže takto formulovaná vada sama o sobě odůvodnit zrušení opatření obecné povahy. Soud tedy nepovažoval za nutné se blíže zabývat tím, zda napadený územní plán záznam o účinnosti či elektronický podpis skutečně obsahuje či nikoliv.

126. Pokud však navrhovatelé uvedenou argumentací (byť tedy velmi implicitně) mířili na pochybnost o tom, která verze územního plánu byla řádně oznámena veřejnou vyhláškou a zpřístupněna veřejnosti, pak soud konstatuje, že se jedná o otázku odlišnou, která nikterak nesouvisí s významem záznamu o účinnosti, nýbrž s řádným oznámením konečné podoby vydaného územního plánu. Tím se soud zabýval již výše v rámci vypořádání *pátého návrhového bodu*.

Soud se společností AAAINDUSTRY.CZ a paní B. nejednal jako s osobami zúčastněnými na řízení

127. Podáním ze dne 8. 7. 2026 se na soud obrátila AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost, která z titulu vlastníka pozemků parc. č. 331/1 a parc. č. 337/68 zapsaných na LV 991 v k. ú. Příbram dovozovala své postavení osoby zúčastněné na řízení ve smyslu § 34 odst. 1 s. ř. s. Soud však s touto společností nejednal jako s osobou zúčastněnou na řízení, neboť své oznámení o účasti na řízení učinila až po propadné lhůtě dle § 34 odst. 2 s. ř. s. (lhůta k oznámení uplatnění práv osoby zúčastněné na řízení uplynula dne 15. 6. 2026, AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost se na soud obrátila až dne 8. 7. 2026).

128. K obdobnému závěru dospěl soud i v případě paní B., která se na soud obrátila dne 11. 6. 2026 s žádostí o uplatňování práv osoby zúčastněné na řízení. Své postavení dovozovala z vlastnictví *„pozemku parc. č. X14 a dalších"* v k. ú. Nová ves pod Pleší. Navzdory tomu, že v tomto podání uváděla, že tvrzené vlastnictví dokládá výpisem z katastru nemovitostí, tak neučinila. Soud z katastru nemovitostí zjistil, že vlastníky předmětného pozemku jsou L. P. a M. W.. Ve prospěch paní B. není v katastru nemovitostí ohledně předmětného pozemku vloženo ani žádné věcné právo. Nemůže tedy být dotčena ve svých právech ve smyslu § 34 odst. 1 s. ř. s.

129. Soud tak dospěl k závěru, že AAAINDUSTRY.CZ akciové společnosti a paní B. postavení osoby zúčastněné na řízení nenáleží. Pro úplnost soud dodává, že v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy se o nepřiznání postavení osoby zúčastněné na řízení nerozhoduje (§ 101b odst. 4 s. ř. s.).

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

130. Na základě shora uvedeného soud dospěl k závěru, že návrh na zrušení opatření obecné povahy je částečně důvodný. Ačkoli se navrhovatelé domáhali zrušení celého územního plánu, shora popsané pochybení se týká výhradně části pozemku parc. č. X1 (sporného pozemku), soud proto územní plán podle § 101d odst. 2 s. ř. s. zrušil pouze v této části. Po právní moci tohoto rozsudku tedy bude odpůrkyně muset v rozsahu zrušení dotčené části rozhodnout o pořízení nového územního plánu a postavit najisto zvolenou regulaci sporného pozemku. Jako okamžik zrušení soud stanovil právní moc tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 s. ř. s.).

131. Soud neprováděl důkazy listinami navrženými navrhovateli, které byly součástí správního spisu (námitky navrhovatelů proti návrhu územního plánu obce Nová Ves pod Pleší a doručenka ze dne 22. 10. 2024, oznámení MÚ Dobříš o vydání územního plánu Nová Ves pod Pleší ze dne 11. 6. 2025, veřejná vyhláška obce o vydáni opatření obecné povahy – vydání Územního Plánu Nová Ves pod Pleší).

132. Soud dále neprovedl následující důkazy navržené navrhovatelkou, jež nebyly relevantní pro posouzení věci (jejich označení soud výslovně převzal z návrhu – *pozn. soudu*):

- mapa – základní info o umístění pozemku parc. č. X1 (označeno jako důkaz „003“),
- pozvánka obce o konání veřejného zasedání zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší dne 22.5.2025 (označeno jako důkaz „005“),
- zápis obecního zastupitelstva – usnesení č. 2-2_2025 o vydání územního plánu obce (označeno jako důkaz „006“),
- mapa – pozemky ve vlastnictví I. C. 2026 (označeno jako důkaz „010“),
- historické mapy a historie výstavby Nová Ves pod Pleší (označeno jako důkaz „011“),
- pohled na pozemky – příjezdové komunikace a pohled od vlakového nádraží (označeno jako důkaz „012“),
- porovnání vhodnosti pozemku pro výstavbu vs DEVELOPER (označeno jako důkaz „013“),
- uveřejněný výkres na portálu města Dobříš – hranice zastavěného území je na výkresech vedena skrze pozemek (označeno jako důkaz „017“),
- uveřejněný výkres na portálu GIS Středočeského Kraje – hranice zastavěného území je na výkresech vedena skrze pozemek (označeno jako důkaz „018“),
- korespondence a správní rozhodnutí o odmítnutí žádosti o informace č. j. NVES 2892/2025 (označeno též jako důkaz „018“),
- veřejně dostupné informace pracovních zkušeností starostky obce Mgr. V. K. v oblasti práva, developmentu a územního plánování (označeno jako důkaz „019“),
- oznámení o zahájení stavebního řízení ze dne 19. 3. 2014 (navrženo při jednání).

133. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s. Navrhovatelé se svým návrhem částečně uspěli. Navrhovatelé uplatnili sedm návrhových bodů a úspěšní byli pouze *v pátém návrhovém bodě* (rozpor mezi grafickou částí územního plánu a odůvodněním rozhodnutí o námitkách). Odpůrkyně současně spadá do kategorie správních orgánů, jimž lze přiznat náhradu nákladů řízení, protože soudní spory týkající se jejich územního plánu nepatří do rámce jejich běžné úřední činnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS). Odpůrkyně má tedy ve vztahu k navrhovatelům nárok na pět sedmin náhrady nákladů řízení.

134. Odpůrkyně byla v řízení zastoupena advokátem, má proto právo na náhradu nákladů, jež sestávají z částky 18 480 Kč jako odměny za čtyři úkony právní služby [převzetí a příprava zastoupení a vyjádření k návrhu ve věci samé, duplika a účast na jednání podle §11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu] ve výši 4 620 Kč za úkon podle § 9 odst. 5 a § 7 bodu 5 advokátního tarifu a částky 1 800 Kč jako náhrady hotových výdajů advokáta v paušální výši 450 Kč za každý z uvedených úkonů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Náklady dále tvoří cestovné za cestu na jednání soudu dne 2. 9. 2026, které soud určil podle § 13 odst. 5 advokátního tarifu ve spojení s § 157 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, a vyhláškou č. 573/2025 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad pro rok 2026, ve znění účinném od 1. 6. 2026. Z doloženého technického průkazu vyplývá spotřeba vozidla 5 litrů. Výše průměrné ceny pohonné hmoty podle § 4 písm. a) vyhlášky č. 573/2025 Sb. činí 34,70 Kč za 1 litr benzínu a sazba základní náhrady za 1 km jízdy je podle § 1 písm. b) téže vyhlášky 5,90 Kč. Cesta ze sídla zástupce k soudu a zpět podle předloženého vyúčtování byla dlouhá 62 km. Výdaje za cestu tedy činí 473,37 Kč. V souvislosti s tím zástupce vyúčtoval náhradu za čas

promeškaný na cestě. Podle § 14 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu náleží zástupci *„náhrada za čas promeškaný v souvislosti s poskytnutím právní služby a) při úkonech prováděných v místě, které není sídlem nebo bydlištěm advokáta, za čas strávený cestou do tohoto místa a zpět“*. Odstavec 3 pak doplňuje, že *„[n]ení-li dohodnuto jinak, náhrada podle odstavce 1 činí 150 Kč za každou i jen započatou půlhodinu“*. Zástupce vyúčtoval cestu na jednání a zpět v délce 4 půlhodin, proto mu soud přiznal požadovanou náhradu za promeškaný čas ve výši 600 Kč. Konečně soud přiznal částku 4 484,21 Kč představující 21% daň z přidané hodnoty z částky 21 353,37 Kč (18 480 + 1 800 + 473,37 + 600) podle § 57 odst. 2 s. ř. s.

135. Celkové náklady odpůrkyně tak činí 25 837,58 Kč. Odpůrkyně má ve vztahu k navrhovatelům nárok na pět sedmin nákladů řízení. Pět sedmin nákladů činí 18 455,41 Kč. K tomu soud dodává, že jelikož navrhovatelé netvoří nerozlučné společenství, je každý z nich povinen zaplatit jednu polovinu celkové částky, tj. 9 227,70 Kč.

136. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému navrhovateli, protože v této věci nebránily své právo, které jim vyplývalo z napadeného opatření obecné povahy, stály totiž na jeho straně. Soud jim ani neuložil žádnou povinnost a nebyly tu důvody hodné zvláštního zřetele, pro které osobám zúčastněným na řízení přiznávat právo na náhradu dalších nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

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 nejblíže 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.

Praha 2. září 2026

Lenka Oulíková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.