Mgr. Jakub Drábek, advokát

Krajský soud v Praze
nám. Kinských 5
150 75 Praha 5

V Praze dne 02. 10. 2026

Navrhovatelka: **Ing. Jana Kolouškova**, nar. nar. 11. 01. 1972
bytem Bulharská 736/32, 101 00 Praha 10

zastoupená Mgr. Jakubem Drábkem, advokátem, sídlem Nazamyslova 423/13, 128 00 Praha 2, evid. č. ČAK 10300

Odpůrce: **Obec Třebotov**, IČO 00241741, se sídlem Klidná 69, 252 26 Třebotov,

Návrh na zrušení části opatření obecné povahy Územního plánu Třebotov (podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního)

I.
Předmět návrhu

1. Zastupitelstvo obce Třebotov vydalo usnesením č. 7/8/26 ze dne 02. 09. 2026 Územní plán Třebotov jako opatření obecné povahy (dále jen „ÚP"). ÚP nabyl účinnosti dne 22. 09. 2026.

2. Navrhovatelka napadá ÚP v nezbytně nutném rozsahu, a to:

   - v grafické části, zejména v Hlavním výkrese, v rozsahu, v němž pozemek parc. č. 481/9 v k. ú. Třebotov vymezuje jako plochu **DX – Doprava jiná**;
   - v textové části v kapitole F.4.7 „Plochy dopravní infrastruktury", v regulativech plochy DX, avšak jen v rozsahu jejich dopadu na pozemek parc. č. 481/9 v k. ú. Třebotov.

3. Navrhovatelka nenavrhuje, aby soud určil jiné funkční využití pozemku. To je věcí územního plánování odpůrce. Domáhá se pouze odstranění nezákonného vymezení, které její pozemek zařazuje do plochy dopravní infrastruktury.

Partner | POLÁČEK & PARTNEŘI
Na Příkopě 31
Palác Broadway
110 00 Praha 1
Czech Republic
kancelar@akdrabek.cz
Tel.: 775 939 309
www.akdrabek.cz
ID datové schránky n9mhrui
www.akdrabek.cz

II.
Aktivní legitimace

1. Navrhovatelka je výlučnou vlastnicí pozemku parc. č. 481/9 v k. ú. Třebotov, evidovaného na LV č. 460 jako zahrada, a sousedních nemovitostí tvořících s ním funkční celek. Napadená regulace se přímo vztahuje k jejímu pozemku; navrhovatelka je proto aktivně legitimována podle § 101a odst. 1 s. ř. s.

2. Navrhovatelka uplatnila konkrétní námitky již v procesu pořizování ÚP, a to dne 24. 02. 2023 pod č. j. MUCE 40258/2023 a při opakovaném veřejném projednání dne 12. 06. 2026 pod č. j. MUCE 112418/2026 a dne 16. 06. 2026 pod č. j. MUCE 113614/2026. Uplatnila zejména námitku neexistence komunikace na pozemku, jeho zahradního a oploceného charakteru, nedostatku souhlasu s veřejným užíváním, absence nutné komunikační potřeby, existence alternativních přístupů i nepřiměřenosti zásahu. Všechny tyto námitky byly zamítnuty.

III.
Rozhodné skutečnosti

1. Pozemek parc. č. 481/9 má výměru 315 m² a je dlouhodobě užíván jako soukromá zahrada navazující na rekreační objekt navrhovatelky. Je zatravněný, osázený ovocnými a okrasnými dřevinami, včetně vzrostlé lípy, a historicky oplocený. V terénu není zpevněnou komunikací.

2. Právní status cesty na pozemku je mezi vlastníky sousedních nemovitostí sporný a je předmětem samostatných řízení podle zákona o pozemních komunikacích. Územní plán tuto otázku nemůže autoritativně rozhodnout ani nahradit dokazování, které náleží silničnímu správnímu úřadu.

3. Textová část ÚP stanoví pro plochu DX jako hlavní využití spojení nemovitostí pro jejich vlastníky, komunální techniku, zemědělství, lesní výrobu, chodce a cyklisty; současně uvádí veřejnou přístupnost pro chodce a cyklisty. Oplocení je v ploše DX označeno za nepřípustné. Regulativ dále vyžaduje šířku vozovky nejméně 3,5 m, pro novou nebo měněnou komunikaci minimální šířku pozemku 4,5 m, zpevněné podloží, odvodnění a při nově budované komunikaci pás doprovodné zeleně.

4. Ve vyhodnocení námitek č. 13 a č. 14 odpůrce uvedl, že vymezení DX má zachovat dopravní obsluhu a prostupnost území a přístup ke stávajícím rekreačním stavbám. Současně prohlásil, že ÚP neřeší existenci veřejně přístupné účelové komunikace, nezakládá veřejné užívání a neukládá navrhovatelce zpřístupnit její pozemek.

IV.
Návrhové body

1. Rozhodnutí o námitkách je nepřezkoumatelné

1. Rozhodnutí o námitkách musí poskytnout konkrétní, srozumitelnou a přezkoumatelnou odpověď na námitky vlastníka. Jde o klíčovou část odůvodnění, v níž má obec vysvětlit, proč právě u konkrétního pozemku převážil veřejný zájem nad dotčeným vlastnickým právem. Tento

požadavek plyne z § 53 odst. 1 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., aplikovaného na dokončení pořizování ÚP podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a potvrzuje jej rozsudek NSS ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29.

2. Odpůrce se omezil na obecné formulace o „prostupnosti území", „dopravní obsluze" a „budoucím řešení dopravních vztahů". Neuvedl však:

   - které konkrétní stavby mají být prostřednictvím pozemku navrhovatelky obslouženy;
   - jaký konkrétní dopravní problém má napadená plocha řešit;
   - zda, v jakém rozsahu a proč nejsou využitelné navrhovatelkou označené alternativy;
   - proč k dosažení sledovaného účelu nepostačuje jiná trasa nebo soukromoprávní řešení přístupu pro konkrétní osoby;
   - proč je nutné zahrnout do DX celý pozemek o výměře 315 m², nikoli případně přesně vymezený a odůvodněný koridor.

3. Obec tak nevysvětlila příčinnou souvislost mezi obecnou potřebou prostupnosti a konkrétním, intenzivním omezením pozemku navrhovatelky. Konstatování, že další komunikace může být pro obec vhodná, nenahrazuje individuální poměření zájmů, které navrhovatelka v námitkách výslovně požadovala.

2. Vnitřní rozpornost vymezení DX a nevypořádání sporu o charakter cesty

4. Odpůrce na jedné straně tvrdí, že ÚP nerozhoduje o existenci veřejně přístupné účelové komunikace a že nemá bezprostřední účinek do vlastnictví. Na druhé straně pro plochu DX, do níž zařadil parc. č. 481/9, stanoví veřejnou přístupnost, zákaz oplocení a parametry zpevněné komunikace a v odůvodnění hovoří o zachování dopravní obsluhy. Tímto postupem vychází z předpokladu, že pozemek má, popřípadě musí mít, komunikační funkci.

5. Územní plán skutečně nemůže sám o sobě určit právní status pozemní komunikace. Rozsudek NSS ze dne 27. 09. 2018, č. j. 8 As 153/2017-45, výslovně uvádí, že zařazení komunikace do kategorií pozemních komunikací nelze rozhodovat územním plánem; tato otázka náleží primárně řízení podle § 142 správního řádu. Zápis cesty v územním plánu také sám neprokazuje splnění znaků veřejně přístupné účelové komunikace, zejména souhlas vlastníka a nutnou komunikační potřebu.

6. Jestliže obec vymezuje existující komunikaci nebo stabilizovanou komunikační plochu a vlastník konkrétně namítne, že cesta znaky účelové komunikace nesplňuje, musí se s touto otázkou věcně vypořádat. Nestačí poukázat na koncepční povahu ÚP. Tento závěr vyplývá z rozsudku NSS ze dne 12. 12. 2017, č. j. 4 As 186/2017-41. Odpůrce se však omezil na tvrzení, že aktuální stav užívání není rozhodný, aniž objasnil, zda napadené vymezení považuje za stabilizaci stávající cesty, nebo za návrhovou plochu budoucí komunikace.

7. Jde-li o stabilizaci stávající komunikace, nebyly vypořádány zásadní pochybnosti o její existenci a rozsahu. Jde-li naopak o návrhovou plochu budoucí komunikace, chybí konkrétní urbanistické a dopravní odůvodnění trasy, jejího rozsahu, potřebnosti a vztahu k alternativám. Odpůrce nemůže obě varianty směšovat podle toho, která z nich je pro obhajobu napadeného řešení výhodnější.

3. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva

8. ÚP sice sám nepřevádí vlastnické právo ani nedává třetím osobám oprávnění ke vstupu. Jeho

regulativní účinek však není zanedbatelný. Vylučuje oplocení, činí nepřípustným dosavadní zahradní charakter plochy a předpokládá její přetvoření na komunikaci s parametry a technickými požadavky uvedenými výše. ÚP tím přímo omezuje stávající i budoucí užívání pozemku navrhovatelky.

9. Každé omezení vlastnického práva územním plánem musí sledovat legitimní cíl, být činěno v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším rozumně použitelným způsobem; musí být prosté libovůle. Srov. rozsudek NSS ze dne 11. 08. 2016, č. j. 5 As 175/2014-29, a rozsudek NSS ze dne 10. 07. 2020, č. j. 5 As 66/2019-41.

10. Odpůrce tyto podmínky nedoložil. Neidentifikoval konkrétní veřejnou potřebu, neporovnal varianty řešení dopravy a nevysvětlil, proč má být plocha DX vedena právě přes soukromou, oplocenou zahradu navrhovatelky, a proč má zasahovat celý dotčený pozemek. Zejména nevyvrátil tvrzení o alternativních trasách přes parc. č. 481/1, parc. č. 476/42 a individuálních přístupech k některým rekreačním objektům. Nejde o požadavek, aby soud nahradil urbanistickou úvahu obce vlastní úvahou; jde o požadavek, aby obec odůvodnila svou volbu tak, aby mohla být soudně přezkoumána.

11. Napadené vymezení proto nesplňuje zásadu proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

V.
Důkazy

Navrhovatelka navrhuje provést zejména tyto důkazy:

1. Územní plán Třebotov v úplném znění, zejména Hlavní výkres, textová část F.4.7 a odůvodnění – obsah a rozsah napadené regulace a vypořádání námitek č. 13 a 14.
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 460 v k. ú. Třebotov – vlastnictví navrhovatelky a druh pozemku.
3. Námitky navrhovatelky ze dnů 24. 2. 2023, 12. 6. 2026 a 16. 6. 2026 včetně jejich příloh – včasné a konkrétní uplatnění návrhových bodů již v procesu pořizování ÚP.
4. Fotodokumentace a historické podklady k oplocení, zahradnímu charakteru a vegetaci na pozemku parc. č. 481/9.
5. Správní spis o pořízení ÚP, který je odpůrce povinen soudu předložit.
6. Podklady k probíhajícím řízením o právním režimu cest v lokalitě, výlučně k doložení existence a povahy sporu, nikoliv k tomu, aby soud v tomto řízení rozhodoval o existenci veřejně přístupné účelové komunikace.

VI.
Návrh výroku rozsudku

Navrhovatelka navrhuje, aby soud vydal tento

r o z s u d e k :

I. Opatření obecné povahy – Územní plán Třebotov, vydané Zastupitelstvem obce Třebotov usnesením č. 7/8/26 ze dne 02. 09. 2026, se zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku v části, v níž v grafické části vymezuje pozemek parc. č. 481/9 v

katastrálním území Třebotov jako plochu DX – Doprava jiná, včetně regulativů textové části kapitoly F.4.7 v rozsahu jejich dopadu na tento pozemek.

II. Odpůrce je povinen nahradit navrhovatelce náklady řízení k rukám jejího zástupce do 30 dnů od právní moci rozsudku.

Mgr. Jakub Drábek

Digitálně podepsal Mgr. Jakub Drábek
Datum: 2026.10.02 19:42:10 +02'00'

Mgr. Jakub Drábek, advokát
v plné moci a právním zastoupení

Ing. Jany Kolouškové