



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Olgy Stránské a soudců JUDr. Milana Podhrázkého a Mgr. Tomáše Kocourka v právní věci navrhovatele X. X. & X. (X) s.r.o., se sídlem X, X, zastoupeného JUDr. Monikou Rutland, advokátkou, se sídlem Betlémské nám. 6, Praha 1, proti odpůrci Obec Bašť, Obecní 126, Bašť, zastoupeného JUDr. Tomášem Chlostem, advokátem se sídlem Na Zámecké 7, Praha 4, za účasti osoby zúčastněné na řízení X. X., bytem X, X, zastoupené JUDr. Monikou Rutland, advokátkou, se sídlem Betlémské nám. 6, Praha 1, o návrhu na zrušení opatření obecné povahy - Územní plán Bašť vydaný zastupitelstvem obce Bašť dne 4. dubna 2016,

t a k t o:

- I. Opatření obecné povahy – územní plán Bašť vydaný zastupitelstvem obce dne 4. 4. 2016 se ve vztahu k plochám SO 201 a OV 201 zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku.
- II. Ve zbytku se návrh zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Navrhovatel podal dne 16. 5. 2016 návrh na zrušení opatření obecné povahy – územního plánu Bašť (dále jen nový územní plán). Uvedl, že je společností s ručením omezeným založenou a existující podle českého práva. Je vlastníkem těchto pozemků:

- pozemku parc. č. st. x a pozemků parc. č. x, x, x a x v k. ú. Bašť (dále také společně jako „pozemky 1“);
- pozemků parc. č. x, x, x v k. ú. Bašť (dále také společně jako „pozemky 2“);
- pozemku parc. č. x v k. ú. Bašť (dále také jako „pozemek 3“),

vše zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. x v katastru nemovitostí vedeném pro k. ú. Bašť x Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ (pozemky 1, pozemky 2 a pozemek 3 dále společně jako „lokalita Na Dlouhých“).

Územní plán Bašť nabyl účinnosti patnáctým dnem po zveřejnění veřejné vyhlášky a ke dni podání tohoto návrhu je účinný. Navrhovatel uvedl, že touto žalobou brojí proti celému novému územnímu plánu, eventuálně proti jeho části, kterou došlo k vymezení (přeřazení) pozemků 1 a pozemků 2, novým územním plánem souhrnně označeným jako plocha SO 201, do ploch územní rezervy smíšené obytné plochy - obytná zóna a k vymezení (přeřazení) pozemku 3 novým územním plánem označeného jako plocha OV 201 do ploch územní rezervy občanské vybavení. V době nabytí vlastnického práva k lokalitě Na Dlouhých v roce 2006 byla tato lokalita vedena územním plánem jako plocha zastavitelná s vydaným územním rozhodnutím. Od doby, kdy nabyl vlastnické právo k lokalitě Na Dlouhých, do dnešního dne, měl v úmyslu realizovat v této lokalitě výstavbu rodinného bydlení a související infrastruktury. Obec Bašť byla o tomto záměru zpravena a souhlasila s ním, jak vyplývá z platné a účinné smlouvy o spolupráci ze dne 12. srpna 2009.

Za účelem realizace výstavby v lokalitě Na Dlouhých podnikal navrhovatel nezbytné administrativní kroky (účast ve správních řízeních, žádost o vydání územního rozhodnutí). V souvislosti s přípravou výstavby v lokalitě Na Dlouhých a na přímý požadavek obce Bašť, koupil pozemek 3 za cenu ve výši 6.452.520,- Kč. Rovněž uzavřel Smlouvu o prodeji části užívacích práv k vodárenskému systému s obcí Panenské Břežany, která je dosud platná a účinná. Obci Bašť již v roce 2012 nabízel uzavření plánovací smlouvy, kterou by došlo k detailnějšímu vzájemnému vymezení práv a povinností. Obec tuto smlouvu odmítla. V roce 2015 opětovně oslovil obec Bašť s návrhem na pořízení registrované územní studie (kterou byl připraven zajistit) a s návrhem na uzavření (nové) plánovací smlouvy.

Navrhovatel má za to, že přijetím napadeného nového územního plánu došlo k zásahu do jeho vlastnického práva k lokalitě Na Dlouhých nikoli v nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Je přesvědčen, že přijetím napadeného nového územního plánu došlo k porušení platné a účinné smlouvy o spolupráci ze dne 12. srpna 2009, jakož i ke znehodnocení jeho investice, provedené na popud obce Bašť, do koupě pozemku 3, za cenu ve výši 6.452.520,- Kč a tak k zásahu do jeho legitimního očekávání.

Navrhovatel uvedl, že obec Bašť vydala v roce 2006 územní plán obce (dále jen „Starý územní plán“), kterým byla lokalita Na Dlouhých ponechána ve funkční zóně totožné jako v předchozím územním plánu obce. Lokalita Na Dlouhých tak byla z větší části vedena jako zastavitelné území již územním plánem předcházejícím Starému územnímu plánu. Pro lokalitu Na Dlouhých bylo již 6. května 2005 vydáno územní rozhodnutí, jímž se umisťovaly stavby, sítě technického vybavení a rozhodovalo se o dělení

pozemků.

Starý územní plán vymezoval lokalitu Na Dlouhých následovně:

- i) Pozemky 1 jako funkční plochy průmyslové výroby s tím, že menší část pozemku parc. č. x je zahrnuta do funkční plochy bydlení v bytových a rodinných domech s vydaným územním rozhodnutím;
- ii) Pozemky 2 jako funkční plochy bydlení v bytových a rodinných domech s vydaným územním rozhodnutím s tím, že menší část pozemku parc. č. x je zahrnuta do funkční plochy průmyslové výroby;
- iii) Pozemek 3 jako funkční plochy občanské vybavenosti.

Dne 11. září 2013 nabyla účinnosti Změna č. 1 Starého územního plánu, která se funkčního vymezení lokality Na Dlouhých nedotkla, tj. lokalita Na Dlouhých byla i nadále vedena z větší části jako zastavitelné území.

Dne 26. dubna 2013 byl zveřejněn návrh zadání nového územního plánu obce Bašť, podle kterého „[o]bec vymezování dalších zastavitelných ploch nepožaduje. Zpracovatel zváží možnost omezení již vymezených ploch tak, aby stávající kapacity občanské a technické vybavenosti (školka, ČOV) a komunikace nemusely být rozšiřovány“.

Zastupitelstvo obce tak již několik měsíců před tím, než došlo Změnou č. 1 Starého územního plánu k navýšení kapacit zastavitelných ploch a ploch občanského vybavení, dospělo k protichůdnému závěru, že kapacity takových ploch mají být novým územním plánem radikálně redukovány. V návrhu nového územního plánu (schváleného 15. července 2013) bylo navrženo přeradit plochu lokality Na Dlouhých z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy s tím, že případnou budoucí změnou územního plánu obce může být plocha opět využita k zastavění, dojde-li ke splnění následujících podmínek:

- i) zajištění kapacity míst ve veřejném předškolním zařízení v rozsahu kapacity 4 % plochy, např. výstavbou samostatné MŠ;
- ii) zajištění navýšení kapacity na obecní čistírně odpadních vod v rozsahu požadované kapacity ploch, příp. prokázání, že požadovaná kapacita na ČOV jak pro dosud nepřipojené stabilizované plochy a zastavitelné plochy v 1. a v 2. etapě, tak zároveň i pro plochu Na Dlouhých (*myšlenka není dokončena - pozn. soudu*);
- i) zajištění zásobování pitnou vodou se zajištěním kapacity;
- iv) zajištění veřejné pěší komunikace kp 1 spojující plochu SO 201 (pozn.: lokalita Na Dlouhých) s návší Baštěku (pozn.: část obce Bašť).

V návrhu nového územního plánu bylo rovněž navrženo přeradit jiná, dosud nezastavitelná území do území zastavitelného. Konkrétně se jedná o:

- i) plochy označené jako OV 101 (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy orné půdy) - parc. č. x, parc. č. x, a parc. č. x;
- ii) plochy označené jako SO 102 (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy zahrad) - parc. č. x, parc. č. x, parc. č. x, parc. č. x;
- iii) pozemek parc. č. x (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy zahrad) - pozemek přímo sousedí s lokalitou Na Dlouhých;
- iv) pozemek parc. č. x (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy zahrad) - pozemek přímo sousedí s lokalitou Na Dlouhých.

Dne 3. února 2014 bylo zastupitelstvem obce Bašť schváleno a následujícího dne vydáno územní opatření o stavební uzávěře, kterým byla znemožněna výstavba či jakékoli územní či stavební řízení v lokalitě Na Dlouhých.

Upravený návrh nového územního plánu byl zpracován k 1. březnu 2015 a dne 16. června 2015 proběhlo jeho veřejné projednání. V upraveném návrhu nového územního plánu bylo i přes podané námitky proti původnímu návrhu nového územního plánu nadále navrženo přeradit plochu lokality Na Dlouhých z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy s tím, že případnou budoucí změnou územního plánu obce může být plocha opět využita k zastavění, dojde-li ke splnění následujících podmínek:

- i) zajištění kapacity míst ve veřejném předškolním zařízení v rozsahu kapacity 4 % plochy, např. výstavbou samostatné MŠ;
- ii) zajištění kapacity míst ve veřejném školním zařízení v rozsahu min. 13,6% kapacity obyvatel plochy;
- iii) zajištění zásobování pitnou vodou se zajištěním kapacity;
- iv) zajištění veřejné pěší komunikace kp 1 spojující plochu SO 201 (pozn.: lokalita Na Dlouhých) s návsi Baštěku;
- v) zajištění retence dešťových vod na horním toku Zlonínského potoka, např. vybudováním poldru VH 1 na jižní straně silnice.

Nad rámec původně navržených podmínek tak nově přibyly podmínky ii) zajištění kapacity míst ve veřejném školním zařízení a v) zajištění retence dešťových vod, a bylo upuštěno od podmínky zajištění navýšení kapacity obecní čistírny odpadních vod.

I v upraveném návrhu nového územního plánu bylo navrhováno přeradit jiná, dosud nezastavitelná území do území zastavitelného.

Vývoj realizace zastavění lokality Na Dlouhých

Navrhovatel uvedl, že nabyl vlastnické právo od předchozího vlastníka lokality Na Dlouhých (vyjma pozemku 3), od společnosti X a.s., se sídlem na adrese X, X (dále jen „předchozí vlastník“), v roce 2006 na základě kupní smlouvy. Spolu s vlastnickým právem přešlo na navrhovatele i pravomocné územní rozhodnutí Obecního úřadu v Líbeznicích, stavebního úřadu, ze dne 5. dubna 2005, č. j. 097-05-2, na stavbu 92 rodinných domů, 7 bytových domů, tenisového kurtu a souvisejících inženýrských sítí. V době nabytí vlastnického práva navrhovatelem byla lokalita Na Dlouhých vedena územním plánem jako plocha zastavitelná s vydaným územním rozhodnutím. Předmětné územní rozhodnutí vzhledem k probíhajícím jednáním s obcí Bašť o úpravách uspořádání v území navrhovatel neprodloužil a v zákonné lhůtě zaniklo. Navrhovatel přitom důvodně předpokládal, že probíhající jednání vedou k nalezení lepší shody o budoucí podobě zástavby.

Důkaz: *Kopii územního rozhodnutí Obecního úřadu v Líbeznicích, stavebního úřadu, ze dne 5. dubna 2005, č.j. 097-05-2*

Předchozí vlastník uzavřel dne 28. listopadu 2002 s obcí Bašť smlouvu o spolupráci, která byla dne 29. června 2005 doplněna Dodatkem č. 1. Na základě takto vzniklého vztahu se obec Bašť zavázala, že:

- poskytne pro realizaci výstavby v lokalitě Na Dlouhých „veškerou podporu, kterou po ní lze rozumně požadovat, a to zejména v oblasti všech právních

řízení, která budou ve věci zahájena, ať už bude obec Bašť v pozici obce jako účastníka územního či stavebního řízení, či v pozici vlastníka"; a

- „učiní veškeré další kroky touto smlouvou nespecifikované, které lze rozumně požadovat pro realizaci záměru výstavby".

Předchozí vlastník se recipročně zavázal poskytnout obci Bašť poplatek za připojení na kanalizaci a zejména čističku odpadních vod ve výši 4.500.000,- Kč. Tento poplatek byl předchozím vlastníkem zcela uhrazen v roce 2006.

Důkaz: *Kopii Smlouvy o spolupráci ze dne 28. listopadu 2002, včetně Dodatku č. 1*

Dne 12. srpna 2009 došlo k uzavření Smlouvy o spolupráci mezi navrhovatelem a obcí Bašť, ve které obec deklarovala zájem na stavbě 217 rodinných domů a 2 komerčních budov v lokalitě Na Dlouhých, a to v co nejkratší době. Tato Smlouva o spolupráci byla řádně schválena zastupitelstvem obce, podepsána jejím starostou, a je k dnešnímu dni platná a účinná (což obec Bašť výslovně deklaruje v odůvodnění námitek navrhovatele obsaženém v textové části nového územního plánu).

Důkaz: *Kopii Smlouvy o spolupráci ze dne 12. srpna 2009*

Na žádost obce Bašť s cílem zajistit dopravní návaznost plochy lokality Na Dlouhých s veřejnou komunikací, uzavřel navrhovatel kupní smlouvu na nákup pozemku 3. Zaplacená kupní cena činila 6.452.520,- Kč.

Důkaz: *Kopii kupních smluv na nákup pozemku*

3

Dne 11. března 2011 podal navrhovatel návrh na zahájení řízení o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby - inženýrských sítí v lokalitě Na Dlouhých. Toto řízení bylo přerušeno s tím, že byl navrhovatel vyzván k doplnění, kromě jiného, souhlasu obce Panenské Břežany s napojením lokality Na Dlouhých na stávající vodovodní řad. Lze doplnit, že neexistence takového souhlasu obce Panenské Břežany nebránila vydání územního rozhodnutí v roce 2005.

V rámci řízení o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby - inženýrských sítí v lokalitě Na Dlouhých, byla tato lokalita prověřena z hlediska případných vlivů na životní prostředí nebo z hlediska možného ovlivnění odtokových a hydrogeologických poměrů. Tato posouzení ze strany dotčených orgánů dopadla ve všech případech ve prospěch záměru výstavby.

Navrhovatel vedl od března 2011 do počátku roku 2013 intenzivní jednání s obcí Panenské Břežany stran uzavření smlouvy o prodeji části užívacích práv k vodárenskému systému, čímž by došlo k odpadnutí překážky pro další vedení řízení o vydání územního rozhodnutí. Tato jednání vyústila v podpis Smlouvy o prodeji části užívacích práv k vodárenskému systému, která je dosud platná a účinná.

Důkaz: *Kopii Smlouvy o prodeji části užívacích práv k vodárenskému systému*

Od října 2012 se navrhovatel pokoušel uzavřít s obcí Bašť plánovací smlouvu ve smyslu ustanovení § 66 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen StavZ, kterou by došlo k detailnějšímu vzájemnému vymezení práv a povinností. V návrzích této plánovací smlouvy z listopadu 2012 (dále jen „Návrh plánovací smlouvy“) navrhovatel navrhoval obci Bašť:

- rozdělení plánovaného projektu na pět etap, čímž by došlo k zajištění dostatečné flexibility obce Bašť k vyrovnání se s novým navýšením obyvatelstva;
- realizovat v návaznosti na výstavbu I. etapy rodinných domů na vlastní náklady chodník propojující lokalitu Na Dlouhých s částí obce Baštěk;
- vybudovat veřejně přístupný park o rozloze 2000 m²;
- vybudovat zařízení předškolní výchovy, které bude obci bezplatně poskytnuto po dobu 5ti let;
- poskytnutí příspěvku ve výši 11.450.000,- Kč na rozvoj infrastruktury, a to nad rámec svých povinností vyplývajících z platné a účinné Smlouvy o spolupráci.

Obec Bašť přistoupení na Návrh plánovací smlouvy odmítla.

Důkaz: *Kopii Návrhu plánovací smlouvy z prosince 2012 a elektronické komunikace mezi zástupcem navrhovatele a starostkou obce Bašť*

Po neúspěšném pokusu o uzavření Plánovací smlouvy podal navrhovatel dne 19. února 2014 žádost o vydání nového rozhodnutí o umístění stavby - I. etapy (inženýrské sítě) v lokalitě Na Dlouhých. Toto „řízení“ (slova žalobce) bylo dne 19. března 2014 zamítnuto z důvodu vydání územního opatření o stavební uzávěře, které jakoukoli stavební činnost v lokalitě Na Dlouhých znemožňovalo.

Důkaz: *Kopii usnesení obecního úřadu v Líbeznicích, stavebního úřadu ze dne 19. března 2014, č.j. 1280/14/SU/SVý*

V návrhu nového územního plánu schváleného 15. července 2013 bylo navrženo přearařit plochu lokality Na Dlouhých z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy. Proti tomuto návrhu navrhovatel aktivně brojil, když v zákonné lhůtě dne 7. března 2014 uplatnil své námitky označené jako „Námitka/námitky vlastníka dotčených nemovitostí k návrhu územního plánu obce Bašť k vymezení územní rezervy v tomto návrhu“ (dále jen „námitky č. I“).

Důkaz: *Námitkou/námitkami vlastníka dotčených nemovitostí k návrhu územního plánu obce Bašť k vymezení územní rezervy v tomto návrhu ze dne 7. března 2014*

Dne 9. února 2015 navrhovatel obdržel vyjádření obce Bašť, ve kterém obec Bašť souhlasila s pokračováním smírného jednání stran zastavitelnosti lokality Na Dlouhých za podmínky, že navrhovatel předloží obci přepracovaný (redukovaný) záměr výstavby a že požaduje, aby byl záměr výstavby v lokalitě Na Dlouhých v souladu se zásadami udržitelného rozvoje.

Důkaz: *Kopii vyjádření obce ze dne 9. února 2015*

Dne 31. 3. 2015 zaslal navrhovatel obci Bašť dopis, ve kterém deklaroval, že je podle jeho názoru v souladu se zásadami udržitelného rozvoje obce realizace zastavění lokality Na Dlouhých v původním rozsahu podle návrhu plánovací smlouvy, to znamená, že by nad rámec výstavby pro obec Bašť financoval vybudování veřejně přístupného parku o rozloze 2000 m², vybudoval zařízení předškolní výchovy, které bude obci bezplatně poskytnuto po dobu 5 let, vybudoval chodník spojující lokalitu Na Dlouhých s částí obce Baštěk, zaplatil příspěvek na rozvoj infrastruktury obce ve výši 6.950.000,- Kč a realizoval výstavbu záměru v pěti etapách, tj. v rozmezí přibližně 10 let.

Důkaz: *Kopii dopisu navrhovatele ze dne 31. března 2015*

Dopisem ze dne 26. května 2015 obec Bašť odmítla návrh navrhovatele na realizaci zastavění lokality Na Dlouhých s tím, že by taková výstavba neúměrně zatížila komunikaci, která vede středem obce, zhoršila odtokové poměry srážkových vod, ohrozila existenci vytvoření školského obvodu s obcí Líbeznice a zároveň upozornila navrhovatele, že posouzení toho, zda-li je zastavění lokality Na Dlouhých v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje, má navrhovatel možnost prokázat zpracováním tzv. EIA (Environmental Impact Assessment), byť „bohužel obec nemá možnost vypracování této studie nárokovat“.

Důkaz: *Kopii dopisu obce ze dne 26. května 2015*

Dne 16. června 2015 proběhlo veřejné projednání upraveného návrhu nového územního plánu. V textové části odůvodnění návrhu nového územního plánu bylo navrženo zamítnutí námitek č. I. navrhovatele, proto podal dne 22. června 2015 námitky k veřejnému projednání upraveného návrhu nového územního plánu, označené jako „Námitka/námitky vlastníka dotčených nemovitostí k upravenému návrhu územního plánu Bašť - nesouhlas s vymezením plochy územní rezervy SO 201 a OV 201 v lokalitě Na Dlouhých“ (dále jen „námitky č. II“).

Důkaz: *Námitkou/námitkami vlastníka dotčených nemovitostí k návrhu územního plánu obce Bašť k vymezení územní rezervy v tomto návrhu ze dne 7. března 2014*

Dne 22. června 2015 se navrhovatel opětovně obrátil na obec Bašť s tím, že nesouhlasí s podmínkami obce uvedenými v dopise ze dne 26. května 2015 z důvodu, že požadavek na zpracování studie EIA považuje za nepřiměřený a záměr výstavby v lokalitě Na Dlouhých byl již v minulosti z hlediska životního prostředí prověřen, závěry o neúměrném zatížení komunikace, vycházející ze studie z roku 2005 nemohou obstát, když nereflktují jeho záměr na etapizaci plánované výstavby. Z informací, které měl k dispozici, neplynulo, že by v dané době nebyla zajištěna kapacita ve veřejném školním zařízení, zajištění zásobování lokality Na Dlouhých je zajištěno uzavřením smlouvy o prodeji části užívacích práv k vodárenskému systému s obcí Panenské Břežany, zajištění chodníku spojující lokalitu Na Dlouhých s částí obce Baštěk, který navrhovatel obci Bašť přislíbil v návrhu plánovací smlouvy, je i nadále ochoten realizovat a je ochotný realizovat vybudování poldru na jižní straně silnice (mimo lokalitu Na Dlouhých), pokud obec Bašť zajistí příslušné pozemky k jeho vybudování.

Důkaz: *Kopii dopisu navrhovatele ze dne 22. června 2015*

Dopisem ze dne 14. července 2015 oznámil právní zástupce obce Bašť, že zastupitelstvo obce odmítlo další jednání s navrhovatelem a setrvává na svém úmyslu vyčlenit lokalitu Na Dlouhých do ploch územní rezervy.

Důkaz: *Kopii dopisu právního zástupce obce ze dne 14. července 2015*

Navrhovatel se přes setrvale odmítavý postoj obce Bašť jednat o přiměřeném využití lokality Na Dlouhých několikrát obrátil na starostku a zastupitelstvo obce s opětovným návrhem výstavby a jejího souladu s požadavky obce. Z jejich vystupování vyplynulo, že hlavním problémem stran upuštění od záměru přeradit plochy lokality Na Dlouhých v dané fázi zpracování a přijímání nového územního plánu, by byla eventuální potřeba provést opětovné veřejné projednání upraveného návrhu nového územního plánu, což by odložilo jeho schválení o 3 - 4 měsíce. Navrhovatel, který v řádné lhůtě podal námitky

proti (upravenému) návrhu nového územního plánu, proto vypracoval pro zastupitelstvo obce dopis „Nástin procesu rozhodování o námitkách proti územnímu plánu“, který dne 27. ledna 2016 obci zaslal. Dle postupu nastíněnému v tomto dopise by vyhověním námitek navrhovatele mohlo dojít ke změně návrhu územního plánu obce, aniž by vyvstala potřeba veřejného projednání takové změny. V tomto dopise navrhovatel obci potvrzoval svou ochotu souhlasit s tím, aby v případě, že obec Bašť námitkám vyhoví, obec podmínila zastavitelnost území v lokalitě Na Dlouhých pořízením registrované územní studie (kterou by byl navrhovatel připraven zajistit) a uzavřením (nové) plánovací smlouvy mezi obcí Bašť a navrhovatelem.

Důkaz: *Kopii dopisu „Nástin procesu rozhodování o námitkách proti územnímu plánu“ ze dne 27. ledna 2016*

Na veřejném zasedání zastupitelstva obce Bašť dne 8. 2. 2016, kde zástupci navrhovatele prezentovali soulad svého záměru výstavby s potřebami a limity území obce Bašť, starostka obce navrhovatele vyzvala k další konkretizaci procesu rozhodování o námitkách proti územnímu plánu s uvedením zevrubné právní analýzy. Dne 25. února 2016 zaslal právní zástupce navrhovatele právnímu zástupci obce Bašť podrobnou technickou a právní analýzu navrhovaného postupu vyhovění námitek navrhovatele s detailním rozбором smyslu a účinků registrované územní studie a plánovací smlouvy. Po tomto datu se několikrát snažil kontaktovat starostku obce Bašť s cílem obdržet reakci na zaslanou analýzu, bohužel bezúspěšně.

Důkaz: *Kopii dopisu „Analýza procesu upuštění od změny zařazení lokality Na Dlouhých do ploch tzv. územní rezervy“ ze dne 25. února 2016*

Dne 4. dubna 2016 se zástupci navrhovatele zúčastnili veřejného zasedání obce Bašť, na kterém došlo ke schvalování nového územního plánu a k rozhodování o námitkách podaných proti (upravenému) návrhu nového územního plánu. Starostka obce, jakožto předsedající zasedání zastupitelstva, však rozhodla neumožnit žádnému ze zúčastněných občanů obce ani zástupcům navrhovatele vyjádřit se k navrhovanému usnesení o (přijetí) nového územního plánu. Následně zastupitelstvo obce usnesením nový územní plán přijalo.

Důkaz: *Zápisem ze zasedání zastupitelstva obce Bašť ze dne 4. dubna 2016*

Následně zastupitelstvo obce nový územní plán přijalo.

Důkaz: *Zápisem ze zasedání zastupitelstva Bašť ze dne 4. dubna 2016*

Obec Bašť spolu se schválením nového územního plánu dne 4. dubna 2016 rozhodla o námitkách podaných proti návrhu nového územního plánu (námitky č. I) a o námitkách proti upravenému návrhu nového územního plánu (námitky č. II) tak, že jim nevyhověla v plném rozsahu.

Navrhovatel uvedl, že považuje rozhodnutí obce Bašť o námitkách č. I a o námitkách č. II, jakož i proces přijetí opatření obecné povahy, kterým byl vydán nový územní plán, za nezákonné. Jednotlivé argumenty, od kterých navrhovatel odvozuje nezákonnost napadaného nového územního plánu, navrhovatel strukturoval v souladu s tzv. algoritmem přezkumu opatření obecné povahy, který formuloval Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. září 2005, čj. 1 Ao 1/2005.

Navrhovatel uvedl, že nebrojí proti pravomoci obce Bašť vydat napadané opatření obecné povahy, ani nemá za to, že by takové opatření obecné povahy bylo vydáno ultra

vires.

Dále navrhovatel namítl:

1. Nezákonost postupu vydání nového územního plánu

Z ustanovení § 93 odst. 3 zákona o obcích vyplývá, že zasedání zastupitelstva obce je veřejné. Jak stanovuje § 16 odst. 2 písm. c) zákona o obcích, občan obce, který dosáhl věku 18 let, má právo vyjadřovat na zasedání zastupitelstva obce v souladu s jednacím řádem svá stanoviska k projednávaným věcem. Starostka obce jakožto předsedající zasedání zastupitelstva konaného dne 4. dubna 2016, na kterém došlo ke schválení návrhu nového územního plánu spolu s rozhodnutím o námitkách č. I a námitkách č. II však rozhodla neumožnit žádnému ze zúčastněných občanů obce, včetně navrhovatele, vyjádřit se k navrhovanému usnesení o (přijetí) nového územního plánu.

Zastupitelstvo obce se rozhodlo nevyjadřovat se k vypořádání námitek č. I a námitek č. II, potažmo k obsahu napadaného nového územního plánu obce Bašť a i přes přítomnost zástupců navrhovatele a značného množství občanů obce Bašť, přikročilo k hlasování bez otevření rozpravy.

Navrhovatel tak má za to, že došlo k porušení ustanovení § 16 odst. 2 písm. c) zákona o obcích a rovněž čl. 21 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, které stanovuje, že „[o]bčané mají právo podílet se na správě veřejných věcí přímo nebo svobodnou volbou svých zástupců“, což má přímý vliv na nezákonnost postupu vydání nového územního plánu obce Bašť.

Toto procesní pochybení rovněž dokresluje okolnosti provázející celý proces vydání nového územního plánu od návrhu jeho zadání po konečné schválení, v rámci kterého obec Bašť již od samého počátku postupovala s cílem přeradit lokalitu Na Dlouhých z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy a de facto tím znemožnit jakoukoli další výstavbu v této lokalitě bez ohledu na závazky obce, procesní aktivitu navrhovatele a reálný stav v území a rovněž na cíle územního plánování stanovené v ustanovení § 18 StavZ.

Navrhovatel odvozuje porušení § 18 odst. 4 StavZ ze skutečnosti, že zastupitelstvo obce již několik měsíců před tím, než v obci došlo Změnou č. 1 Starého územního plánu k navýšení kapacit zastavitelných ploch a ploch občanského vybavení, dospělo k protichůdnému závěru, že kapacity takových ploch mají být novým územním plánem redukovány, což bylo promítnuto do návrhu zadání nového územního plánu obce Bašť následovně: „[o]bec vymezování dalších zastavitelných ploch nepožaduje. Zpracovatel zváží možnost omezení již vymezených ploch tak, aby stávající kapacity občanské a technické vybavenosti (školka, ČOV) a komunikace nemusely být rozšiřovány“. Novým územním plánem však došlo (i v tomto případě v rozporu s návrhem zadání nového územního plánu) k přerazení dosud nezastavitelného území do území zastavitelného. Konkrétně se jedná následující plochy:

- plochy označené jako OV 101 (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy orné půdy) - parc. č. x, parc. č. x, a parc. č. x;
- plochy označené jako SO 102 (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy zahrad) - parc. č. x, parc. č. x, parc. č. x, parc. č. x;
- pozemek parc. č. x (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy zahrad) - pozemek přímo sousedí s lokalitou Na Dlouhých;

- pozemek parc. č. x (dle Starého územního plánu nezastavitelné plochy zahrad) - pozemek přímo sousedí s lokalitou Na Dlouhých.

Dle právního názoru navrhovatele tak vyjma (ne)proporcionality zařazení nově vymezovaných zastavitelných ploch mezně sousedících s lokalitou Na Dlouhých, došlo souběžným zařazením dosud nezastavitelného území do území zastavitelného k porušení povinnosti obce Bašť chránit nezastavitelné území a nezastavitelné pozemky dle ustanovení § 18 odst. 4 StavZ.

V souladu s ustanovením § 55 odst. 4 StavZ dále platí, že *„další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“* Jak již navrhovatel namítal ve svých námítkách č. I a námítkách č. II, přijetím nového územního plánu došlo k porušení citovaného ustanovení StavZ, spočívajícího v tom, že, nebyla prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy lokality Na Dlouhých a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, jak stanovuje § 55 odst. 4 StavZ.

O shora uvedené argumentaci, obsažené v námítkách č. I a námítkách č. II, rozhodlo zastupitelstvo obce Bašť tak, že: *„odvolávání se podatele námítky [pozn: navrhovatele] na § 55 odst. 4 stavebního zákona je zde nesmyslné, protože se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový územní plán s novou koncepcí, novým odůvodněním koncepce a novým vyhodnocením účelného využití zastavěného území [...]. Prověření prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových ploch bylo se vši důkladností projektantem provedeno a je uvedeno v kapitole F. 2. Textové části Odůvodnění územního plánu.“*

S popsáním vypořádáním námitek č. I a námitek č. II navrhovatel nesouhlasí a svou argumentaci rozvádí odkazem na právní názor Krajského soudu v Brně, uvedený v rozsudku ze dne 29. 5. 2012, č.j. 63 A 1/2012-54, dle kterého platí, že *„[...]orgány územního plánování jsou jak při pořizování územního plánu, tak při pořizování jeho změny, povinny provést analýzu potřeby vymezení (nových) zastavitelných ploch. Byť při pořizování územního plánu zákon hovoří o „vyhodnocení“ takové potřeby, zatímco při pořizování změny územního plánu jde o její „prokázání“, má soud za to, že kvalita odůvodnění obou těchto analýz by se i vzhledem k jejich obdobným dopadům měla alespoň co do jejich základu limitně blížit... Vymezuje-li tedy nový územní plán zastavitelné území jinak (zejména ve větším rozsahu) než srovnatelná územně plánovací dokumentace předchozí, musí odůvodnění tohoto nového územního plánu obsahovat i vyhodnocení nemožnosti využít již dříve vymezené a novým územním plánem zachované zastavitelné plochy... Soud tedy shledal, že v procesu pořizování územního plánu došlo k závažné procesní vadě, neboť v rozporu se stavebním zákonem nedošlo k řádnému vyhodnocení potřeby vymezení (nových) zastavitelných ploch. Následné stanovení etapizace či podmínění výstavby zpracováním územní studie, nemůže již pochybení v předchozí fázi pořizování územního plánu napravit, neboť, jak uvedeno výše, v případě negativního výsledku vyhodnocení účelného využití zastavěného území, nemožnosti využít již vymezené a zachované zastavitelné plochy a potřeby vymezení zastavitelných ploch nelze v územním plánu nové zastavitelné plochy vůbec vymezit.“*

Z citovaného rozhodnutí Krajského soudu v Brně jasně plyne, že vyhodnocení nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových ploch zákon vyžaduje nejen v rámci řízení o změně dosavadního územního plánu, ale i v řízení o přijetí nového územního plánu. Přesvědčení obce Bašť, popř. pořizovatele nového územního plánu o tom, že v procesu pořizování nového územního plánu není zapotřebí jakkoli přihlížet k dosavadnímu vymezení ploch v obci, tedy že v tomto procesu jsou

pořizovatel a obec oprávněni měnit funkční vymezení jednotlivých ploch dle své neomezené (libo)vůle, je liché, a v přímém rozporu s § 55 odst. 4 StavZ a rovněž čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, ukotvující povinnost zásahy do vlastnického práva (což přearažení pozemků z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy, tj. ploch de facto nezastavitelných, bezesporu je), provádět z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné míře.

Dle právního názoru navrhovatele neobstojí ani vypořádání námitek č. I a námitek č. II stran nedostatečného prověření nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových ploch odkazem na kapitolu F. 2. Textové části Odůvodnění nového územního plánu. V této kapitole není vysvětleno, jakým způsobem či jakými úvahami byl pořizovatel nového územního plánu veden při rozhodnutí přearadit lokalitu Na Dlouhých do územní rezervy či naopak při rozhodnutí nově vymežit zastavitelné plochy, když uvádí, že v zájmu obce je do budoucna hájit již vymezený rozsah zastavitelných ploch a další nové zastavitelné plochy nevymezovat, novou zástavbu realizovat v delším časovém horizontu (např. 20 let) tak, aby rozsah veřejné infrastruktury obce mohl reagovat na vývoj území (místní komunikace, inženýrské sítě, kapacita ČOV, kapacita předškolního zařízení, rozsah ploch zeleně v obci apod.) a aby byl nabídnut dostatečný časový prostor pro soužití obou skupin obyvatel.

2. Neproporcionalita nového územního plánu

V podaných námitkách č. I a námitkách č. II navrhovatel dále brojil proti účelovosti a neproporcionalitě postupu pořizovatele nového územního plánu a obce Bašť, kterou dovozoval, kromě jiného, z neochoty obou těchto subjektů podložit (ve smyslu ustanovení 55 odst. 4 StavZ) svůj záměr přearadit lokalitu Na Dlouhých z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy.

K tomuto argumentu uvedlo zastupitelstvo obce Bašť v odůvodnění rozhodnutí o námitkách č. I a námitkách č. II následující: „Vzhledem k tomu, že se jedná o obecné úvahy procesně právního charakteru bez vztahu k věcné podstatě zde řešené námítky, lze je považovat za informaci ze strany podatele [navrhovatele] vůči obci, že se hodlá svých práv domáhat soudní cestou. Bere se na vědomí.“

Podle názoru navrhovatele byl nový územní plán již od počátku procesu jeho přijetí koncipován za účelem znemožnit výstavbu právě v lokalitě Na Dlouhých bez ohledu na reálnou situaci v území, závazky obce vůči navrhovateli a ochotu navrhovatele výrazně slevit ze svých plánů stran rozsahu a časového plánu realizace výstavby. Na námítky navrhovatele o účelovosti nového územního plánu reagovalo zastupitelstvo obce Bašť v odůvodnění rozhodnutí o námitkách č. I a námitkách č. II následujícím výrokem: „[...]opakovaně i v dalších bodech podatel (pozn: navrhovatel) napadá „účelové jednání“ obce a pořizovatele. Není však jasné, v čem podle podatele účelové jednání tkví, není uveden žádný konkrétní fakt, hypotetický nepřijatelný účel, kterým je obec vedena. Vytýkané účelové jednání předpokládá nějaký vedlejší záměr. Jaký jiný důvod by však mohla mít obec, která nechce realizaci určité plochy, než právě to, že realizaci plochy považuje za rizikovou“.

3. Nepodložení důvodů pro přearažení lokality Na Dlouhých do ploch územní rezervy

Navrhovatel je toho názoru, že podmínky, jimiž obec Bašť v jednotlivých etapách

přijímání nového územního plánu podmiňovala případnou budoucí změnu územního plánu obce tak, aby lokalita Na Dlouhých mohla být opět využita k zastavění, byly a jsou nepodložené, resp. mylné. Jednání o uzavření Smlouvy o prodeji části užívacích práv k vodárenskému systému s obcí Panenské Břežany, vyústilo k podpisu této smlouvy a odpadnutí podmínky „zajištění zásobování pitnou vodou se zajištěním kapacity“. Obec Bašť na místo toho, aby tyto skutečnosti zvažila a případně promítla do upraveného návrhu nového územního plánu, doplnila nad rámec stávajících další nové podmínky pro opětovné zastavění lokality Na Dlouhých. V upraveném návrhu nového územního plánu obec Bašť nově podmínila opětovnou zastavitelnost lokality Na Dlouhých zajištěním kapacity míst ve veřejném školním zařízení. Kapacity základní školy ve spádové obci Líbeznice dle názoru pořizovatele nárůstu obyvatel nedostačují. Navrhovatel s tímto tvrzením nesouhlasí z důvodu, že výpočet nezohledňuje etapizaci výstavby v lokalitě Na Dlouhých. Základní škola v Líbeznici navrhovateli sdělila, že od září 2015 dojde k navýšení kapacit této základní školy o 240 míst (tzn. o cca 25 %). Dle názoru navrhovatele tak již v době pořízení a schválení upraveného návrhu nového územního plánu obce Bašť bylo zřejmé, že ani tato podmínka pro opětovné zastavění lokality, resp. důvod pro její přearažení do ploch územní rezervy, není podložena.

Dne 4. dubna 2016 zastupitelstvo obce schválilo nový územní plán. Na základě nového územního plánu došlo k přearažení lokality Na Dlouhých do ploch územní rezervy s tím, že případnou budoucí změnou územního plánu obce může být plocha opět využita k zastavění.

Navrhovatel uvedl, že považuje za nelogické podmínit realizaci výstavby v lokalitě Na Dlouhých výstavbou pěší komunikace pk 1, která je však podmíněna výstavbou v lokalitě Na Dlouhých. Navrhovatel si nedovede představit situaci, kdy by obec Bašť ze své iniciativy zahájila vyvlastnění pozemků, na kterých má pěší komunikace pk 1 stát, aby tak umožnila výstavbu v lokalitě Na Dlouhých. Rovněž má za to, že bez zařazení lokality Na Dlouhých do ploch zastavitelných není takové řízení o vyvlastnění ani možné, resp. nemá naději na úspěch. Toto dvojí zacyklení dle názoru navrhovatele nejen postrádá logický smysl, ale navíc de facto znemožňuje splnění této podmínky přearažení lokality Na Dlouhých do ploch zastavitelných.

Nad rámec výše uvedeného odkázal navrhovatel na právní úpravu ukotvenou v § 51 odst. 1 StavZ, která ukládá pořizovateli a určenému zastupiteli povinnost vyhodnotit výsledek projednání návrhu územního plánu a případně zajistit úpravu návrhu, což se dle názoru navrhovatele mělo stát nejpozději po veřejném projednání upraveného návrhu nového územního plánu.

4. Neproporcionální přístup k lokalitě Na Dlouhých vyplývající z odlišného přístupu k území dle Změny č. 1 Starého územního plánu a dle návrhu nového územního plánu

Změnou č. 1 Starého územního plánu s účinností od 11. září 2013 bylo změněno funkční využití ploch v lokalitě 32 (dnes pozemky parc. č. x, parc. č. x, parc. č. st. x, parc. č. x, parc. č. x a parc. č. st. x) z ploch zemědělských na plochy zastavitelné a v lokalitě 31 z ploch zemědělských na plochy občanského vybavení (dnes pozemek parc. č. x). Tato Změna č. 1 Starého územního plánu byla zastupitelstvem obce Bašť schválena dne 26. srpna 2013. Naproti tomu v návrhu nového územního plánu schváleného již dne 15. července 2013, bylo navrženo přearažit plochu lokality Na Dlouhých z ploch zastavitelných do ploch územní rezervy s tím, že případnou budoucí změnou územního plánu obce může být plocha opět využita k zastavění, dojde-li ke splnění určitých podmínek.

Zastupitelstvo obce již několik měsíců před tím, než došlo Změnou č. 1 Starého územního plánu k navýšení kapacit zastavitelných ploch a ploch občanského vybavení, dospělo k závěru, že v obci Bašť je nedostatek kapacity míst ve veřejném předškolním zařízení a nedostatek kapacity v obecní čistírně odpadních vod. Tyto dva nedostatky se, na rozdíl od zajištění pitné vody a pěší komunikace, zcela jistě vztahovaly i na nově vymezené zastavitelné plochy, protože jsou řešeny centrálně v rámci celé obce. Přes tuto nedostatečnost ve svých kapacitách však obec Bašť a pořizovatel nového územního plánu přikročili k převedení dosud nezastavitelných ploch do ploch zastavitelných. Z vybraného řešení dle názoru navrhovatele vyplývá, že již v roce 2013 pořizovatel a obec Bašť měli v úmyslu deficit v kapacitách ČOV a ve veřejném předškolním zařízení kompenzovat převedením zastavitelné lokality Na Dlouhých do ploch územní rezervy, tedy ploch de facto nezastavitelných. Takový přístup je dle názoru navrhovatele zcela disproportionální a diskriminační, když nedostatky v kapacitách obce ohledně ČOV a veřejného předškolního zařízení, umocněné vymezením nových zastavitelných území, obec přenáší k tíži výlučně navrhovatele, coby vlastníka lokality Na Dlouhých a zasahuje tak do jeho vlastnických práv chráněných čl. 21 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

5. Neproporcionální přístup k lokalitě Na Dlouhých vyplývající z odlišného přístupu v rámci časového harmonogramu zastavitelnosti

V odůvodnění rozhodnutí o námitkách č. I a č. II navrhovatele je uvedeno, že *„Pořizovatel proto nevidí jako odůvodněné požadovat po obci vymezení dalších zastavitelných ploch. Nyní nastává čas pro doplnění technické infrastruktury, obnovu a založení nových veřejných prostranství, doplnění občanské vybavenosti a v neposlední řadě čas k ustálení sociální soudržnosti původních a nových obyvatel. Lokalita Na Dlouhých platné územní rozhodnutí nemá, projektant i pořizovatel považují tedy za vhodné při vymezení zastavitelných ploch počkat a s touto plochou počítat jako s územní rezervou. Cílem není omezování vlastníka, ale dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v území, jak ukládá v §18 stavebního zákona odst. 2.*

I v tomto případě platí, že při realizaci výstavby v lokalitě Na Dlouhých by došlo k úplnému řešení těchto deficitů ve vztahu k budoucím obyvatelům této lokality a částečnému řešení těchto deficitů ve vztahu k ostatním obyvatelům obce (v plánovací smlouvě i v dalších návrzích vůči obci navrhovatel navrhoval vybudování veřejně přístupné mateřské školy i příspěvek na rozšíření obecní infrastruktury ve výši 11.450.000,- Kč), ovšem na smluvním, tedy více proporcionálním základě.

Na dalším místě odůvodnění námitek č. I a č. II pak stojí, že *„obec je připravena v den vydání územního plánu zahájit jednání o změně územního plánu, která by prověřila možnosti a podmínky zastavění lokality Na Dlouhých, případné plánovací smlouvy a územní studie. Tato územní studie by mohla umožnit zařazení lokality Na Dlouhých do ploch zastavitelných.*

Z uvedených citací odůvodnění vypořádání námitek vyplývá, že pořizovatel, resp. obec Bašť, chybně chápou proces zpracování a přijetí nového územního plánu jako proces, ve kterém se zcela nově definuje využitelnost území, bez ohledu na jeho zařazení předchozím územním plánem. Navrhovatel se nedomáhal vymezení dalších zastavitelných ploch, ale pouze upuštění od přearažení lokality Na Dlouhých do ploch územní rezervy.

Navrhovatel má rovněž pochyby o legálnosti stran příslibu obce Bašť' ihned po přijetí nového územního plánu zahájit jednání o jeho změně. Jak plyne z § 18 a § 19 StavZ,

cílem územního plánování není krátkodobě zablokovat výstavbu na území obce, ale naopak z dlouhodobějšího hlediska řešit poměry v území. Dle názoru navrhovatele je tak nový územní plán vydán s úmyslem de facto suplovat institut stavební uzávěry, což je však stěžejí možné považovat za souladné s cíli územního plánování.

Obec Bašť výslovně připouští, že jediným důvodem pro toto přerážení pozemků je snaha o zpomalení výstavby v obci. Dle názoru navrhovatele existuje celá řada instrumentů, kterými by bylo možné dosáhnout totožného efektu (totiž stanovení určitého časového harmonogramu pro zastavění lokality Na Dlouhých), ovšem výrazně šetrnějším k vlastnickému právu navrhovatele.

Nový územní plán rozděluje zastavitelné plochy do dvou etap výstavby. Jak se uvádí v Textové části Odůvodnění nového územního plánu, *„etapizace byla navržena ve dvou etapách, do 1. etapy zařazeny zastavitelné plochy smíšené obytné v zastavěném území a plochy s vydaným územním rozhodnutím; do druhé etapy plochy smíšené obytné ostatní. U jiných druhů ploch bylo zařazení do etap řešeno s ohledem na návaznost na etapizaci sousedících ploch smíšených obytných“*. Plochy v lokalitě Na Dlouhých byly dosud vedeny jako z větší části plochy pro bydlení a plochy občanské vybavenosti a splňovaly tak charakteristiku ploch, jež byly novým územním plánem zařazeny do druhé etapy výstavby. I přes to však byla lokalita Na Dlouhých přerážena do ploch územní rezervy, aniž by tuto potřebu pořizovatel a obec Bašť racionálně zdůvodnili ve smyslu § 55 odst. 4 StavZ.

Nejlépe lze tento odlišný přístup k etapizaci demonstrovat na pozemcích parc. č. x a parc. č. x, které mezně sousedí s lokalitou Na Dlouhých. Tyto pozemky byly novým územním plánem přeráženy z ploch nezastavitelných zahrad do ploch zastavitelných. Na námítky navrhovatele stran disproporčnosti takového přístupu uvedla obec Bašť ve vypořádání námitek č. I a námitek č. II, že tyto pozemky jsou zastavěné plochy v zastavěném území. Toto tvrzení však není pravdivé, když tyto pozemky byly Starým územním plánem vedeny jako nezastavitelné plochy zahrad.

6. Další argumentace navrhovatele stran neproporcionálního přístupu k lokalitě Na Dlouhých

Na přímý požadavek obce Bašť byl navrhovatel nucen odkoupit v souvislosti s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Dlouhých pozemek 3 za cenu 6.452.520,- Kč. Na obě tyto skutečnosti navrhovatel poukazoval ve svých námítkách I a námítkách II s tím, že jejich existencí dochází ke snížení hranice toho, co může a co již nemusí být považováno za proporcionální ve vztahu k přerážení lokality Na Dlouhých do ploch územní rezervy.

Jako jeden z motivů k disproporčnímu a tendenčnímu přístupu k lokalitě Na Dlouhých spatřuje proto navrhovatel snahu obce vyvázat se z platné smlouvy o spolupráci ze dne 12. srpna 2009. Nevyhovění této námítky navrhovatele odůvodnila obec Bašť tak, že „uzavřená a dosud platná smlouva je dle vyjádření obce pro obec velmi nevýhodná, finanční příspěvek developera obci ani nepokryje investice vyvolané realizací projektu (navýšení kapacity ČOV, MŠ, výstavba ZŠ), tudíž nepřináší obci nic pro její rozvoj. Aby mohla obec zabezpečit potřeby nových obyvatel, musela by zcela zastavit obnovu staré části obce (rekonstrukce komunikací, chodníků, modernizaci veřejného osvětlení), modernizaci sportovního areálu, revitalizace ploch zeleně, dobudování chybějící občanské vybavenosti sloužící pro všechny občany obce, investice do obnovy sítí atd.

Navrhovatel uvedl, že veškeré argumenty, které uvedl, poukazují na porušení povinnosti pořizovatele a obce Bašť zajistit, aby nový územní plán dostál (nejen) ve vztahu k lokalitě Na Dlouhých kritériím proporcionality v širším smyslu, tedy:

- kritériu vhodnosti - porušením zejména snahou použít nový územní plán jako kvazi stavební uzávěru, dále porušením zakotvením nelogické podmínky zajištění veřejné pěší komunikace pk 1 spojující lokalitu Na Dlouhých s návsi Baštěku a v neposlední řadě též snahou obce Bašť vyvázat se z „nevýhodných“ smluv,
- kritériu potřeby - porušením zejména neuzavřením (Návrhu) plánovací smlouvy nabízené již od listopadu 2012 a opakovaně rovněž v letech 2015 a 2016 a rovněž porušením nepodložeností důvodů pro přerážení lokality Na Dlouhých do ploch územní rezervy v průběhu celého procesu přijetí nového územního plánu a
- kritériu minimalizace zásahu - porušením disproporčním přístupem k území, kdy i přes deklarované nedostatky v kapacitách obce docházelo v průběhu zpracování a schvalování nového územního plánu k navyšování zastavitelného území, a to na úkor lokality Na Dlouhých.

Navrhovatel tedy shrnul návrhové body takto:

napadené opatření obecné povahy, resp. jeho část vztahující se k lokalitě Na Dlouhých, nebylo vydáno zákonem stanoveným postupem, je v rozporu s hmotným právem a neobstojí z hlediska principu proporcionality.

S ohledem na uvedené navrhovatel navrhl, aby soud

Opatření obecné povahy-Územní plán Bašť, schválené zastupitelstvem obce Bašť dne 4. 4. 2016 zrušil dnem právní moci rozsudku a přiznal mu právo na náhradu nákladů řízení a v případě, že soud dospěje k závěru, že vydání navrhovaného rozhodnutí není na místě, navrhl, aby soud

Opatření obecné povahy - Územní plán Bašť, schválené zastupitelstvem obce Bašť dne 4. 4. 2016 v části, již došlo k zařazení plochy SO 201 do ploch územní rezervy smíšené obytné plochy – obytná zóna a k zařazení plochy OV 201 do ploch územní rezervy občanské vybavení, zrušil a aby odpůrci byla uložena povinnost nahradit mu náklady řízení.

Odpůrce v písemném vyjádření k návrhu uvedl, že návrh nepovažuje za důvodný. K námitce nezákonnosti, kterou navrhovatel spatřuje v tom, že při veřejném zasedání zastupitelstva dne 4. 4. 2016, na kterém došlo ke schválení územního plánu Bašť, se předsedající tohoto zasedání rozhodla neumožnit žádnému ze zúčastněných občanů vyjádřit se k navrhovanému usnesení, zdůraznil, že toto veřejné zasedání bylo řádně podle § 92 a § 93 zákona o obcích, svoláno. V souladu s jednací řádem bylo rozhodnuto o nepřipuštění dalších vyjádření k navrhovanému usnesení. Odpůrce uvedl, že má za to, že podstatnou věcí je skutečnost, že zasedání zastupitelstva bylo řádně svoláno a byla zajištěna veřejnost zasedání, o nezákonnosti přijatého usnesení nelze učinit závěr jen z důvodu, že veřejnosti byla odňata možnost se vyjádřit. V této souvislosti poukázal na požadavek minimalizace zásahu do samosprávy.

Pokud jde o námitku nezákonnosti obsahu nového územního plánu pro jeho rozpor se zákonem, a to konkrétně porušením § 18 odst. 4 StavZ a porušením § 55 odst. 4 StavZ, uvedl, že naopak územní plán je zcela v souladu s podmínkou stanovenou § 18 odst. 4 StavZ. Pokud navrhovatel zmiňuje, že nemovitosti Na Dlouhých jsou nyní zařazeny do ploch územní rezervy oproti předchozímu zařazení do zastavitelného území a naopak, že některé plochy původně nezastavitelné se novým územním plánem stávají plochami

zastavitelnými, uvedl, že se jedná o tři lokality, z nichž se ve dvou případech jedná o plochu stávající ČOV a plochu změny začlenění původního obytného objektu do ploch smíšených obytných a třetí lokalita zahrnuje dvě plochy zastavitelné, vymezené mimo zastavěné území, ale v návaznosti na ně doplňuje proluku mezi stávající zástavbou a silnicí. Tyto plochy jsou zemědělsky nevyužívané, zarůstají náletovou zelení a jejich případnou zástavbou dojde k racionálnímu využití území. Tato lokalita je o velikosti 0,58 ha, jedná se o využití zanedbané proluky a nelze to srovnávat s požadavkem na zastavitelnost plochy navrhovatele Na Dlouhých o rozsahu 12,9 ha.

Dále zdůraznil, že námitka rozporu s § 55 odst. 4 StavZ také není důvodná, protože v daném případě se nejedná o změnu územního plánu, ale o přijetí nového územního plánu s novou koncepcí, novým odůvodněním koncepce a novým vyhodnocením účelného využití zastavěného území. Při vymezování zastavitelných ploch v novém územním plánu není koncepce vymezení nutně vázána na koncepci předchozího plánu a je zcela v pravomoci nového územního plánu přehodnotit dříve vymezené zastavitelné plochy, např. zrušit nevhodné plochy a nahradit jinými, vhodnějšími. Nemožnost využití již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je uvedena a odůvodněna v textové části odůvodnění územního plánu – kapitola F. Nově se vymezují jako zastavitelné pouze plochy s platným územním rozhodnutím a drobnější plochy scelující urbanistickou koncepci díla.

K námitce neproporcionality nového územního plánu odpůrce uvedl, že textová část územního plánu se v odůvodnění velmi podrobně zabývá zastavitelností a budoucí zastavitelností obce. Územní rezerva se vymezuje jako dočasné opatření, které následně povede buď ke změně územního plánu a převedení plochy na plochu zastavitelnou, nebo k jejímu úplnému zrušení. Smyslem jejího vymezení je budoucí prověření území. Jedná se o prověření smyslu vymezení plochy v širším kontextu rozvojových možností obce jako celku, prověření únosnosti území a rychlosti rozvoje obce. V současné době je v obci větší počet rozestavěných developerských projektů, jejichž dopady na funkčnost obce jako sociálního a technického funkčního systému jsou nejisté, a to z důvodu nedostavěnosti těchto projektů. Z této nedostavěnosti plynou pochopitelně nejistoty v cílových nárocích na technické systémy, ale je třeba zvážit i nejistoty sociálního charakteru. Je tedy na místě, jak v technické, tak sociální oblasti, vyčkat dalšího vývoje v území a teprve následně rozhodnout o případné další zástavbě území. Projektant a pořizovatel společně s odpůrcem posoudili stav území, vyhodnotili určitá kritéria a to tak, že vzhledem k prudkému rozvoji obce v nedávných letech je třeba záměr zastavitelnosti lokality Na Dlouhých znovu prověřit, a to zejména, zda celková kapacita zastavitelných ploch nepřesahuje možnost obce udržet sociální soudružnost obyvatel a zajistit obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Pokud navrhovatel namítá neproporcionální přístup k lokalitě Na Dlouhých vyplývající z odlišného přístupu k území, odpůrce uvedl, že pokud se nyní některé dříve nezastavitelné plochy staly zastavitelnými, stalo se tak z důvodu, že se jedná o již zastavěné území, případně ve velmi malém rozsahu se nově vymezuje zastavitelné území, které doplňuje proluku mezi stávající zástavbou a silnicí. Pokud jde o námitku neproporcionálního přístupu k lokalitě Na Dlouhých vyplývající z odlišného přístupu v rámci časového harmonogramu zastavitelnosti, odpůrce uvedl, že územní plán počítá s pořadím změn v území a odkázal na textovou část územního plánu a dodal, že stávající veřejná infrastruktura je dostatečná pouze pro první etapu výstavby. K namítané snaze

vyvázat se z nevýhodných smluv odpůrce uvedl, že smlouvu o spolupráci uzavřenou s navrhovatelem podle jeho názoru žádným způsobem neporušuje a případné porušení nemá žádný vliv na schválení územního plánu. Navrhl proto zamítnutí návrhu.

Na výzvu soudu uplatnila práva osoby zúčastněné na řízení (dále jen osoba zúčastněná) X X jako vlastnice pozemku parc. č. x v kat. úz. Bašť zapsaného na LV č. x (dále jen pozemek), jehož využití bylo zásadním způsobem územním plánem změněno. Uvedla, že vlastnické právo k pozemku nabyla na základě kupní smlouvy ze dne 4. 11. 2015, tento pozemek byl oddělen geometrickým plánem z pozemku parc. č. x v kat. úz. Bašť (dále jen předchozí pozemek).

Osoba zúčastněná uvedla, že v době těsně před nabytím vlastnického práva k pozemku v r. 2016 byl pozemek veden tehdy platným územním plánem jako „plochy bydlení v rodinných domech“. Územním plánem je pozemek přerážen do ploch „smíšené plochy nezastavěného území“ se stanovením ochrany přírodních hodnot „významná zeleň plošná“. Pozemek tak byl územním plánem zařazen do ploch, které nejsou zastavitelné, čímž došlo k významnému snížení hodnoty pozemku a znemožnění výstavby, která byla obci Bašť předem známa a s představiteli obce konzultována.

Bezprostředně před koupí pozemku obdržela zúčastněná osoba vyjádření stavebního úřadu Obecního úřadu Líbeznice o tom, že pozemek i předchozí pozemek jsou platným územním plánem obce vymezeny jako plochy pro bydlení v rodinných domech a že stavební úřad nemá námitek k umístění rodinného domu s příslušenstvím na pozemku. Toto vyjádření vydal stavební úřad přesto, že mu bylo z jeho úřední činnosti známo, že obec Bašť připravuje změnu územního plánu. Informace o zastavitelnosti pozemku byla zúčastněné osobě potvrzena stavebním úřadem v odpovědi na Žádost o územně plánovací informaci ze dne 6. 4. 2016, tedy dva dny po přijetí územního plánu. Před koupí pozemku bylo zúčastněné osobě rovněž starostkou obce, X, ústně sděleno, že pozemek je zastavitelný a bylo s ní diskutováno vedení inženýrských sítí k plánované výstavbě. Nic tedy nenasvědčovalo tomu, že má být pozemek dotčen připravovaným územním plánem. Zúčastněná osoba proto v dobré víře uzavřela kupní smlouvu na pozemek s úmyslem na něm vystavět rodinný dům, což bylo známo jak obci Bašť, tak stavebnímu úřadu. Po přijetí nového územního plánu se osoba zúčastněná obrátila na obecní úřad obce Bašť se žádostí o vysvětlení situace a starostka obce X jí sdělila, že ke změně v zařazení pozemku došlo v novém územním plánu omylem.

Osoba zúčastněná uvedla, že se plně ztotožňuje s argumentací společnosti X obsažené v čl. VII návrhu označeném jako protiprávnost nového územního plánu, v čl. VIII označeném jako Nezákonnost postupu vydání nového územního plánu Bašť a v čl. IX označeném jako Nezákonnost opatření obecné povahy pro jeho rozpor se zákonem. S odkazem na argumentaci této společnosti se osoba zúčastněná samostatně domáhá zrušení územního plánu v rozsahu, v jakém se vztahuje k pozemku, resp. k předchozímu pozemku.

V návrhu zadání územního plánu, který byl zveřejněn 26. 4. 2013, nebyla zmíněna skutečnost, že by zastupitelstvo obce Bašť v součinnosti s pořizovatelem územního plánu mělo v úmyslu změnit funkční využití předchozího pozemku (a tak i pozemku). Vlastník předchozího pozemku tak nemohl vědět, že se pozemek stane nezastavitelným a nemohl proti návrhu zadání brojit nebo jinak uplatňovat svá práva.

Dne 15. 7. 2013 byl obcí Bašť schválen návrh nového územního plánu. V návrhu

nebyla zmínka o tom, že by měl být předchozí pozemek v územním plánu funkčně vymezen jinak, než jak byl vymezen tehdy platným územním plánem. Ani v tomto případě proto vlastník předchozího pozemku neměl příležitost brojit proti územnímu plánu nebo jinak se účastnit procesu jeho tvorby s cílem chránit své vlastnické právo k předchozímu pozemku.

Totožná situace nastala i v případě upraveného návrhu nového územního plánu. Ani v této fázi procesu schvalování nového územního plánu nebylo možné poznat, že je zamýšleno zasáhnout do funkčního zařazení předchozího pozemku. Vlastníku předchozího pozemku tak bylo zcela znemožněno účastnit se veřejného projednání tohoto upraveného návrhu nového územního plánu, i jinak procesně zasáhnout ve snaze tuto změnu zvrátit a nebylo mu proto umožněno uplatnit své námitky proti jednotlivým fázím schvalování územního plánu.

Nezákonnost nového územního plánu pro jeho rozpor se zákonem spatřuje osoba zúčastněná v tom, že během procesu přijetí územního plánu bylo rezignováno na povinnosti vyplývající z § 55 odst. 4 StavZ, když ve vztahu k předchozímu pozemku nebylo zvažováno ani prokázáno, že není možné využít již vymezené zastavitelné plochy předchozího pozemku a nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. V žádné části schvalovacího procesu nového územního plánu ani v novém územním plánu samotném není žádná zmínka o tom, zda a proč byla lokalita, která zahrnovala i předchozí pozemek, prověřena z hlediska vhodnosti k zastavění. Osoba zúčastněná je názoru, že i kdyby nebyl předchozí pozemek dotčen územním plánem „omylem“, jak vyplynulo z vyjádření starostky a z procesu jeho přijetí, během kterého nebylo s takovou změnou počítáno, pořizovatel územního plánu postupoval příliš extenzivně, čímž narušil práva osoby zúčastněné nabytá v dobré víře nad akceptovatelnou míru a také překročil samotné zadání územního plánu obce Bašť.

Kromě popsanych porušení StavZ považuje osoba zúčastněná nový územní plán za zcela disproportionální ve vztahu k předchozímu pozemku (resp. pozemku samotnému). Dne 11. 9. 2013 nabyla účinnosti Změna č. 1 tehdy platného územního plánu obce Bašť, která se funkčního vymezení předchozího pozemku nedotkla. Touto Změnou č. 1 bylo nově změněno funkční využití ploch v lokalitě 32 (dnes pozemky parc. č. x, x, parc. č. st. x, parc. č. x, parc. č. x a parc. č. st. x) z ploch zemědělských na plochy zastavitelné a v lokalitě 31 (dnes pozemek parc. č. x) z ploch zemědělských na plochy občanského vybavení. Změna č. 1 tehdy platného územního plánu byla zastupitelstvem schválena 26. 8. 2013.

Dále uvedla, že 15. 7. 2013 byl obcí Bašť schválen návrh nového územního plánu, který obecně navrhoval nevymezovat nové zastavitelné plochy v katastru obce. Zastupitelstvo obce Bašť tedy již několik měsíců před tím, než došlo Změnou č. 1 tehdy platného územního plánu k navýšení kapacit zastavitelných ploch a ploch občanského vybavení, dospělo k závěru, že zastavitelné plochy v katastru obce by nově neměly být vymezovány. Spolu s přijetím územního plánu obce Bašť však došlo k novému navýšení ploch zastavitelného území o plochy označené jako OV 101, SO 102 a pozemek parc. č. x a pozemek parc. č. x.

Z polohy pozemku v katastru obce vyplývá, že je určen k zástavbě maximálně jednoho rodinného domu a nachází se v oblasti, kde je zajištěno napojení na veškeré dopravní a inženýrské sítě. Osoba zúčastněná se proto domnívá, že neexistuje důvod, proč by pozemek měl být novým územním plánem zcela vyloučen ze zastavitelnosti, když realizace výstavby by nemohl poměry v obci zhoršit, resp. zcela jistě ne takovým

způsobem, aby nemohla být zařazena do první etapy zastavitelného území.

Osoba zúčastněná je toho názoru, že veškeré argumenty, které tvrdí, poukazují na porušení povinnosti pořizovatele územního plánu a obce Bašť zajistit, aby nový územní plán splňoval zákonné standardy na něj kladené a s ohledem na to navrhla, aby soud zrušil nový územní plán schválený zastupitelstvem obce Bašť dne 4. 4. 2016 dnem právní moci rozsudku, eventuálně jej zrušil v části, jíž došlo k zařazení pozemku parc. č. x v k. ú. Bašť do ploch „smíšené plochy nezastavěného území“ se stanovením ochrany přírodních hodnot „významná zeleň plošná“, dnem právní moci rozsudku, a aby odpůrci bylo uloženo zaplatit jí náhradu nákladů řízení.

U jednání soudu navrhovatel trval na návrhu na zrušení nového územního plánu pro nezákonnost. Namítl, že toto OOP nebylo řádně projednáno, neboť nebyla připuštěna debata občanů při schvalování územního plánu zastupitelstvem, přičemž jednání zastupitelstva se jeho zástupci zúčastnili. Uvedl dále, že nezákonnost územního plánu spatřuje v tom, že nerespektuje základní zásady stavebního zákona k ochraně nezastavitelného území obsažené v § 18 a § 55 StavZ a nedodrží princip proporcionality, neboť na jedné straně se územním plánem vymezují nové zastavitelné plochy a na druhé straně se pozemky ze zastavitelných ploch vyjímají. Z územního plánu vyplývá, že i pro první a druhou etapu výstavby je třeba posílit infrastrukturu v obci, což je důvod, který vedl k vynětí jeho pozemků ze zastavitelných ploch. Argumenty obce, kdy budou jeho pozemky zařazeny do ploch zastavitelných, nejsou reálné.

Odpůrce u jednání soudu navrhl zamítnutí návrhu. Uvedl, že námitka, že při jednání zastupitelstva při přijímání územního plánu nebyla připuštěna diskuse občanů, není důvodem pro zrušení územního plánu. Nepřipuštění diskuse umožňuje platný jednací řád. Kromě toho ze zápisu o jednání nevyplývá účast navrhovatele. Důvody převedení pozemků do ploch zastavitelných vyplývají z odůvodnění námitek navrhovatele. Skutečnost, že pozemky navrhovatele byly zařazeny do ploch územní rezervy, neznamená, že se na pozemcích nemůže stavět. Pozemky jsou ve stejném stavu jako v r. 2006, kdy je navrhovatel nabyt, situace v obci se však za 10 let změnila. Uvedl, že v procesu přijímání nového územního plánu nedošlo k porušení žádného předpisu, námítka navrhovatele nejsou relevantní. Pokud jde o princip proporcionality, je třeba vidět vyšší důvody, než důvody soukromé. Po úpravě představ navrhovatele do souladu s představami obce mu bude nepochybně podnikatelský záměr umožněn.

Zástupce osoby zúčastněné na řízení u jednání soudu uvedl, že osoba zúčastněná navrhuje rovněž zrušení územního plánu Bašť. Rovněž ona je dotčena neproporcionalitou územního plánu. Postupem při schvalování územního plánu jí bylo odňato právo vyjádřit se a podat námítka, protože ze žádných dokumentů nebylo patrné, že pozemky v jejím vlastnictví budou dotčeny navrhovanou změnou. O této skutečnosti se dověděla až po schválení OOP. K této situaci přispěl i stavební úřad, kterému bylo známo, že chystá stavbu rodinného domu a o přijímaném územním plánem ji neinformoval.

Soud se nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny podmínky řízení o návrhu na zrušení nového územního plánu [§ 101a s. ř. s., k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 18. 9. 2008, čj. 9 Ao 1/2008 – 34], kterými jsou existence opatření obecné povahy, aktivní žalobní legitimace navrhovatele a formulace závěrečného návrhu, resp. obecně splnění všech formálních náležitostí návrhu (§ 101b odst. 2 s. ř. s.). Další podmínkou pak je včasnost návrhu (§ 101b odst. 1 s. ř. s.).

V dané věci byl Územní plán Bašť vydán usnesením zastupitelstva obce Bašť ze dne 4. 4. 2016 formou opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy bylo v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 20. 4. 2016, která byla vyvěšena na úřední desku odpůrce dne 20. 4. 2016 a sejmuta dne 6. 5. 2016. Veřejná vyhláška tak byla vyvěšena na úřední desce po předepsanou patnáctidenní lhůtu a územní plán nabyl účinnosti patnáctý den této lhůty, to je dne 5. 5. 2016. Napadený akt je tedy opatřením obecné povahy, které bylo řádně vydáno a je účinné. Tato podmínka řízení je proto splněna.

Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení části opatření obecné povahy je ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným opatřením obecné povahy. Aktivní legitimace navrhovatele se zakládá pouhým tvrzením dotčení na jeho právech. V daném případě je zřejmé, že navrhovatel je vlastníkem pozemků parc. č. st. x, parc. č. x, x, x, x, x, x, x a x v kat. úz. Bašť, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. x, obec Bašť, katastrální území Bašť, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ. Navrhovatel tvrdí, že novým územním plánem došlo k zásahu do jeho vlastnického práva k lokalitě Na Dlouhých, nikoli v nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, neboť jeho vydáním byla zmařena možnost využití pozemků k výstavbě rodinného bydlení a související infrastruktury, přičemž obec Bašť byla o tomto záměru zpravena a souhlasila s ním. Soud proto dospěl k závěru, že navrhovatel splňuje podmínky aktivní legitimace k podání návrhu na zrušení nového územního plánu.

Splněna je též podmínka formulace závěrečného návrhu, neboť navrhovatel ve svém návrhu jednoznačně vymezuje, čeho se domáhá, a to je vydání následujícího rozsudku:

Opatření obecné povahy – územní plán Bašť, schválené zastupitelstvem obce Bašť dne 4. 4. 2016 se v části, již došlo k zařazení plochy SO 201 do ploch územní rezervy smíšené obytné plochy – obytná zóna a k zařazení plochy OV 201 do ploch územní rezervy občanské vybavení, zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku, eventuálně,

opatření obecné povahy - územní plán Bašť, schválené dne 4. 4. 2016 zastupitelstvem obce Bašť, se zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku.

Návrh kromě petitu obsahuje i další náležitosti požadované § 101b odst. 2 s. ř. s. a je včasný, neboť byl podán ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s.

Skutková zjištění učiněná ze správního spisu

Dopisem ze dne 21. 11. 2012 požádala obec Bašť Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav o pořízení nového územního plánu obce Bašť, o kterém zastupitelstvo obce Bašť rozhodlo dne 31. 10. 2011 usnesením č. 12/026.

Zahájení projednání návrhu zadání územního plánu Bašť oznámil Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče jako Úřad územního plánování, Veřejnou vyhláškou – Oznámením ze dne 26. 4. 2013 s tím, že návrh zadání bude vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení Oznámení, tj. od 30. 4. 2013 do 30. 5. 2013 na Městském úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, pracoviště Praha 1, nám. Republiky 3 a na Obecním úřadě Bašť. Vyhláška obsahovala poučení, že každý může ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou uplatnit písemné připomínky k návrhu zadání územního plánu Bašť a tím, že

k připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží. Tato vyhláška byla sejmuta 31. 5. 2013.

V návrhu zadání je v části c) „Požadavky na rozvoj území obce, plochy bydlení“, mimo jiné uvedeno, že „Obec vymezování dalších zastavitelných ploch nepožaduje.“ V části d) „Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území“ je pod bodem d. 1. „Urbanistická koncepce“ uvedeno: „Územní plán prověří reálnost navržených ploch územního plánu obce z r. 2006 a případně zmenší zastavitelné plochy tak, aby pokud možno postačovaly stávající kapacity infrastruktury a občanského vybavení obce (hlavními limity je naplněná kapacita ČOV, kapacita mateřské školy a chybějící základní škola). V části i) „Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území“, je pod bodem 6. uvedeno, že „případné další vymezování zastavitelných ploch je vhodné výrazně omezit (etapizace, prioritizace veřejné vybavenosti a zlepšení prostor pro život obyvatel již stávajících.“ V části j) „Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, je pod bodem j. 1. uvedeno: „Obec však vzhledem k naplněnosti kapacit technické a občanské vybavenosti zájem o další vymezování zastavitelných ploch nemá.“ Na základě výsledků projednání ve spolupráci s určenou zastupitelkou pořizovatel upravil návrh zadání podle § 47 odst. 4 StavZ.

Dne 16. 7. 2013 zastupitelstvo obce Bašť usnesením schválilo návrh zadání územního plánu Bašť. Veřejnou vyhláškou ze dne 20. 1. 2014 oznámil Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav v souladu s § 50a StavZ zahájení řízení o návrhu územního plánu Bašť s uvedením, kde bude návrh vystaven k veřejnému nahlédnutí a poučením, že může každý uplatnit své připomínky do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, nejpozději do 25. 3. 2014 a že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Dne 25. 2. 2014 se konalo společné jednání o návrhu územního plánu Bašť u pořizovatele územního plánu. K návrhu územního plánu obce Bašť podala připomínky společnost X s. r. o., Ing. X. X. a společnost X s. r. o.

Ve správním spise je založena Veřejná vyhláška Městského úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav ze dne 13. 4. 2015, kterou je oznámeno konání veřejného projednání posouzeného a upraveného návrhu územního plánu Bašť, které se mělo uskutečnit 16. 6. 2015 od 15 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Bašť s tím, že návrh územního plánu je vystaven k veřejnému nahlédnutí od 20. 4. 2015 do 23. 6. 2015 a lhůta k uplatnění připomínek byla stanovena podle této vyhlášky nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tedy do 23. 6. 2015. Vyhláška byla vyvěšena dne 15. 4. 2015 a sejmuta dne 23. 6. 2015.

Dne 16. 6. 2015 se konalo veřejné projednání upraveného návrhu územního plánu Bašť. V záznamu z veřejného projednání je konstatováno, že do termínu veřejného projednání ani na veřejném projednání nebyly podány žádné námítky ani připomínky. Zástupce společnosti X předal na tomto veřejném projednání upraveného návrhu písemné otázky společnosti. Ve stanovené lhůtě podal navrhovatel proti návrhu územního plánu Bašť námítky.

V těchto námítkách navrhovatel vyjádřil zásadní nesouhlas s tím, aby jeho pozemky, které jsou podle aktuálně platného územního plánu vymezeny jako zastavitelná plocha, byly v novém územním plánu přerazeny do ploch územní rezervy SO 201 a pozemek, který je podle aktuálně platného územního plánu vymezen jako zastavitelná plocha, byl v novém územním plánu přerazen do plochy územní rezervy OV 201. Současně žádal, aby pořizovatel zrušil přerazení těchto pozemků do ploch územní rezervy

a provedl jejich nové zařazení do zastavitelných ploch tak, aby byly vymezeny jako zastavitelné plochy, funkční využití „Smíšené obytné plochy - obytná zóna (SO), zastavitelná plocha“, funkční využití „Občanské vybavení (OV)“ a současně aby byl zrušen funkční regulativ uspořádání území v kap. 6. 1. 7 „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Struktura zástavby.“ V zastavitelných plochách: bodová, nepřípustné jsou řadové domy a dvojdomy.

Námítky navrhovatel odůvodnil tím, že obec Bašť (dále jen obec) má s navrhovatelem uzavřenou smlouvu ze dne 12. 8. 2009, ve které obec potvrdila zájem na tom, aby v lokalitě Na Dlouhých vybudoval 217 rodinných domů, dvě komerční budovy, sportovní centrum a infrastrukturu. Předtím měla obec uzavřenou smlouvu s předchozím investorem a vlastníkem pozemků X a. s., na základě které původní investoři zaplatili obci v souvislosti s rezidenčním projektem v uvedené lokalitě částku nejméně 4,5 milionu Kč, která měla být obcí použita na rozšíření čističky odpadních vod. Na přímý požadavek obce byl navrhovatel nucen odkoupit v souvislosti s přípravou na realizaci projektu od obce parc. č. x o výměře 6.618 m² v kat. úz. Bašť. V souvislosti s přípravou realizace projektu navrhovatel také zajistil v r. 2013 uzavření smlouvy na umožnění zásobování předmětné lokality vodou s obcí Panenské Břežany.

K lokalitě Na Dlouhých byla v minulosti vydána územní rozhodnutí (právní moc 6. 5. 2005) povolující umístění stavby rodinných a bytových domů včetně infrastruktury. Po jejich vydání měla obec vůči navrhovateli další požadavky, které navrhovatel zohlednil do svého projektu. Lokalita Na Dlouhých je ze strany obce dlouhodobě považována za lokalitu, ve které lze umísťovat stavby pro bydlení a občanské vybavení. Přesunutím stávající lokality Na Dlouhých ze zastavitelné plochy do plochy územní rezervy (tedy de iure nezastavitelného území) dojde ke zmaření investic, které do projektu navrhovatel vložil a zaplatil obci, tedy ke škodám v řádech minimálně desítek miliónů korun českých.

Navrhovatel namítl, že postup pořizovatele a obcí zvolené řešení je v rozporu s hmotným právem, jde o řešení ve vztahu k osobě navrhovatele zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné a diskriminační. Pořizovatel zasahuje do práv navrhovatele nikoliv v nezbytném rozsahu a nepostupuje tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány.

Namítl, že podle § 55 odst. 4 StavZ lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, toto ustanovení lze v tomto případě aplikovat přinejmenším přiměřeně a v žádném případě nelze zcela bezohledně s odvoláním na nový územní plán a novou koncepci zasahovat do práv vlastníků nemovitostí. Vyřazení lokality Na Dlouhých ze zastavitelných ploch a jejich přesunutí pouze do územní rezervy v novém územním plánu Bašť, je porušením § 18 odst. 4 StavZ v důsledku nevhodného využití zastavěného území lokality Na Dlouhých a obcházením platných ustanovení stavebního zákona tím, že se vymezují další zastavitelné plochy, když podle srovnání Změny č. 1 platného územního plánu a návrhu nového územního plánu jejich potřeba de facto není, pořizovatel územního plánu hospodárně nevyužíval zastavitelné plochy lokality Na Dlouhých k uspokojení svých potřeb na bydlení a tyto potřeby vyřešil přidáním nové lokality k zastavění a současně s tím odebráním zastavitelné plochy lokality Na Dlouhých ze zastavitelných ploch. Jedná se o zcela jasné nerespektování zákonných postupů při vymezování dalších zastavitelných ploch na území obce, zejména pokud se neprokázala nemožnost využít již zastavitelné plochy lokality Na Dlouhých pro účely vymezené platným územním plánem.

Navrhovatel dále napadl argumentaci pořizovatele: „Navíc je třeba zdůraznit, že toto ustanovení bylo zavedeno k ochraně veřejných zájmů (ochrana krajinného rázu, ochrana ZPF a PUPFL apod.), ne k ochraně soukromých investic, jak se zřejmě mylně domnívá autor námítky.“, jako účelovou a nesmyslnou. Dále navrhovatel namítl, že vymezení pozemků začleněných v intravilánu obce - parc. č. st. x, x, x a x jako samostatné funkční plochy určené pro funkci výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV) je účelové, se zjevným záměrem zablokovat a znemožnit využití tohoto území. Územní plán neřeší možné využití této plochy v případě budoucí změny územní rezervy SO 201 v zastavitelné území, areál pro zemědělskou výrobu uvnitř obytného území by pozbyl jakéhokoli účelu.

Konečně navrhovatel také namítl, že návrh územního plánu Bašť je v rozporu se schváleným zadáním nového územního plánu z dubna 2013, neboť plochy a koridory územních rezerv nebyly ve schváleném zadání požadovány. Současně návrh nového územního plánu obsahuje řadu ploch zastavitelného území, které ale v novém územním plánu nemají zajištěn rozvoj potřebné infrastruktury pro tyto plochy tak, jak je definován v Zadání územního plánu z dubna 2013. Lokalita Na Dlouhých oproti tomu splňuje podmínky zadání územního plánu, neboť v sobě integruje plochy občanské vybavenosti a její investor vytvořil v minulosti předpoklady pro zkapacitnění technické infrastruktury v obci. Návrh územního plánu Bašť brání tomu, aby byla splněna smlouva uzavřená mezi navrhovatelem a obcí týkající se výstavby zařízení občanské vybavenosti, což je v rozporu s požadavky zadání, které doplnění chybějící občanské vybavenosti uvádí jako jednu z hlavních potřeb v území. Nový územní plán je obcí také odůvodňován tím, že obec není schopna naplnit požadavky § 178 školského zákona. Navrhovatel ale tvrdí, že neschopnost obce naplnit tyto požadavky není důvodem pro to, aby byl vydán nový územní plán s tak zásadním zásahem do oprávněných zájmů a práv vlastníka pozemků. Takový důvod, týkající se navíc území, které bylo mnohokrát z hlediska zastavění pro bydlení prověřeno, považuje navrhovatel za nezákonný a v rozporu se zásadou proporcionality.

Navrhovatel také namítl, že mezi textovou částí výroku územního plánu a odůvodněním územního plánu je v popisu vymezených podmínek, za kterých je možné lokalitu Na Dlouhých změnit z územní rezervy na návrhovou zastavitelnou plochu, rozpor. Na straně 30, v kapitole 10 „Plochy a koridory územních rezerv“ uvádí územní plán pouze 5 podmínek pro provedení změny územního plánu. Na straně 32 odůvodnění, v kapitole E.3.2. „Návrh rozvoje území“ jsou uvedeny další 2 podmínky. Odůvodnění nemůže stanovit další podmínky nad rámec výrokové části územního plánu. Navíc nová podmínka 20 let soužití starých a nových obyvatel obce znamená, že lokalita Na Dlouhých je trvale nezastavitelná a její převedení z obytné plochy do ploch územní rezervy je zcela účelové a diskriminační.

Podmínka ve výroku na straně 18, kapitola 6., bod 7) „Struktura zástavby“ : V zastavěném území: roslá nebo bodová, v zastavitelných plochách: bodová; nepřípustné jsou řadové domy a dvojdomy, je diskriminační pro budoucí plánovanou výstavbu v lokalitě Na Dlouhých, zejména ve vztahu k probíhající současné výstavbě řadových domů a dvojdomů na celém katastru obce, např. plocha Za Bažantnicí.

Dne 4. 4. 2016 na zasedání Zastupitelstva obce Bašť bylo přijato usnesení č. 10/020, kterým bylo vydáno opatření obecné povahy - Územní plán Bašť.

Ve schváleném územním plánu tvoří pozemky ve vlastnictví navrhovatele v lokalitě Na Dlouhých plochu SO 201 smíšené obytné plochy – obytná zóna (viz hlavní výkres) a

plochu OV 201 občanské vybavení. Obě plochy jsou zařazeny podle svého významu novým územním plánem do ploch územní rezervy.

Ze „Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany a rozvoje hodnot území“ obsažené v Textové části územního plánu Bašť, bod 2. strana 5, soud zjistil, že Základní koncepce rozvoje území naplňuje mezi jinými i principy: vymezení zastavitelných ploch v zastavěném území, v lokalitách s vydaným územním rozhodnutím a vymezení ploch přestavby; doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, v lokalitách prověřených předchozí ÚPD a s podmínkami; princip rozvoje obce převážně v kategorii bydlení, směřovaný do smíšených obytných ploch a to ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí; princip etapizace výstavby obytných ploch ve vztahu ke kapacitám veřejné občanské a technické vybavenosti.

Podle „Základní urbanistické koncepce“ (bod 3.1.) nové plochy zástavby budou přednostně situovány v prolukách v zastavěném území v místech s vydaným územním rozhodnutím, tyto plochy tvoří 1. etapu výstavby. Ostatní zastavitelné plochy jsou zařazeny do 2. etapy.

Pro rozvoj sídla ve 2. etapě jsou vymezeny plochy: - pro smíšené obytné funkce - obytná zóna v lokalitách: Předbojská, K lesu, U hospody, Za hřištěm II, Vlkánice, U potoka, - pro občanské vybavení OV 101 obchodního charakteru, - pro veřejná prostranství - zeleň.

Pro rozvoj sídla v kategorii územní rezerva jsou vymezeny plochy:

- pro smíšené obytné funkce - plocha Na Dlouhých SO 201,
- plocha občanského vybavení - plocha Na Dlouhých OV 201,
- pro smíšené obytné funkce - plocha Nová Bašť – východ - plocha SO 202.

V kapitole 6. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, je v bodě 6.2.4. „Smíšené obytné plochy - centrální zóna (SC) a obytná zóna (SO)“ v odstavci „Hlavní využití“ uvedeno: Bydlení v rodinných domech. V odstavci „Nepřípustné využití území, činnosti a stavby“ je uvedeno: Jiné než přípustné a podmíněčně přípustné využití, činnosti a stavby.

V kapitole 10. „Plochy a koridory územních rezerv (a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)“ je uvedeno: Byla vymezena plocha územní rezervy v lokalitě Na Dlouhých zahrnující část pro smíšené obytné funkce SO 201 a část pro občanské vybavení OV 201. Byla vymezena plocha územní rezervy v lokalitě Nová Bašť – východ 202. Prověření možného budoucího využití plochy SO 201 Na Dlouhých (nebo její části, navazující na zastavěné území Baštěku) a plochy OV 201 budoucí změnou ÚP bude možné po splnění podmínek:

- zajištění kapacity míst ve veřejném předškolním zařízení v rozsahu 4% kapacity obyvatel plochy, např. výstavbou samostatné MŠ;
- zajištění kapacity míst ve veřejném školním zařízení v rozsahu min. 13,6% kapacity obyvatel plochy;
- zajištění zásobování pitnou vodou se zajištěním kapacity;
- zajištění veřejné pěší komunikace kp 1 spojující plochu SO 201 s návsi Baštěku.

Ve druhém svazku Územního plánu Bašť, Textové části, Odůvodnění územního plánu, kapitole 1.2. „Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí“, k námitkám navrhovatele podaným k návrhu ke společnému jednání o návrhu nového územního plánu, odpůrce uvedl:

Navrhovatel nesouhlasí s vymezením pozemků jako územní rezerva SO 201 a OV 201. Požaduje vymezení okamžitě zastavitelné plochy smíšené obytné plochy - obytná zóna SO (pozemky 1 a 2), jako plocha OV (pozemek 3) a zrušení regulativu uspořádání území v kap. 6.1.7 „v zastavitelných plochách struktura zástavby bodová, nepřípustné jsou řadové domy a dvojdomy.“

Odpůrce přijal rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odpůrce rozhodnutí odůvodnil tím, že v zadání územního plánu je uvedeno, že obec vzhledem k naplněnosti kapacit technické i občanské vybavenosti zájem o další vymezování zastavitelných ploch nemá. Do doby realizace nové školy další vymezování zastavitelných ploch nepřipadá v úvahu. V zadání je také uloženo projektantovi prověřit reálnost navržených ploch územního plánu obce z r. 2006 a případně zmenšit zastavitelné plochy tak, aby pokud možno postačovaly stávající kapacity infrastruktury a občanského vybavení obce. Projektant tedy v návrhu územního plánu vymezil jako zastavitelné pouze plochy s vydaným platným územním rozhodnutím a postupoval tak v souladu s § 19 StavZ. V minulých letech došlo k masivnímu nárůstu počtu obyvatel obce, což přineslo pro malou obec mnoho problémů. Jediné, čeho je v obci opravdu dostatek, jsou zastavěné a zastavitelné obytné plochy. Příznivé životní prostředí bude třeba teprve vytvořit. Pořizovatel proto nevidí jako odůvodněné požadovat po obci vymezování dalších zastavitelných ploch. Nyní nastává čas pro doplnění technické infrastruktury, obnovu a založení nových veřejných prostranství, doplnění občanské vybavenosti a v neposlední řadě čas k ustálení sociální soudružnosti původních a nových obyvatel. Lokalita Na Dlouhých platné územní rozhodnutí nemá, projektant i pořizovatel považují tedy za vhodné počítat s touto plochou jako s územní rezervou. Cílem není omezování vlastníka, ale dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v území, jak ukládá § 18 odst. 2 StavZ a ochrana krajiny a nezastavěného území jak ukládá § 18 odst. 4 StavZ.

Dále obec uvedla, že je seznámena s námitkami navrhovatele včetně dřívějších závazků s předchozími developery, hodlá tyto záležitosti řešit mimo územní plán a v územním plánu trvá na zadání, které ukládá omezit zastavitelné plochy. Zamýšlených projektů bylo v minulosti v obci mnoho a překotný rozvoj počtu obyvatel obce se nynějšímu zastupitelstvu obce jeví jako nadále neudržitelný, proto chce omezit zastavování krajiny nejšetrnějším způsobem, tedy omezením ploch, pro které není vydáno platné územní rozhodnutí – jako je lokalita Na Dlouhých, a jejich zařazením do územní rezervy. Koncepce byla založena na principu, že do I. etapy výstavby byly zařazeny plochy v zastavěném území a plochy mimo zastavěné území s vydaným územním rozhodnutím. Do 2. etapy byly zařazeny vybrané plochy mimo zastavěné území bez územního rozhodnutí, které však svou malou rozlohou a umístěním v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy I. etapy scelují urbanistickou koncepci sídla tak, aby nevznikaly proluky nebo oddělené enklávy neobhospodařovaného ZPF a aby byla racionálně využita stávající dopravní a technická infrastruktura. Tomuto požadavku plocha Na Dlouhých neodpovídá, protože se jedná o plochu značného rozsahu a o nový zásah do volné krajiny. Pořizovatel má za to, že toto řešení je i pro vlastníka ohleduplnější, než tuto územní rezervu nevymezovat.

K námitce, že novým územním plánem byla ze zastavitelných ploch vyloučena plocha Na Dlouhých (dříve zastavitelná) a naopak byly doplněny jiné nové zastavitelné plochy, odpůrce uvedl, že

- plochy SO 8 až SO 13 Za bažantnicí (nově SO 6 až SO 10) mají vydáno územní rozhodnutí, realizovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a výstavba jednotlivých domů probíhá, tedy není legislativně možné tuto plochu nepovažovat za zastavitelnou,
- plocha SO 108 nebyla nově doplněna, byla již součástí platné územně plánovací dokumentace obce,
- plocha SO 103 je plocha menšího rozsahu, než plocha Na Dlouhých (1,57 ha proti 12,9 ha), která sceluje a doplňuje urbanistickou strukturu sídla.

Odvolání se navrhovatele na § 55 odst. 4 StavZ je nesmyslné, protože se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový územní plán s novou koncepcí, novým odůvodněním a novým vyhodnocením účelného využití zastavěného území.

K námitce vymezení pozemků parc. č. x, x, x a x pro zemědělskou výrobu jako účelové s cílem znemožnit využití území odpůrce uvedl, že vzhledem k tomu, že výstavba bydlení v lokalitě realizována nebyla a územní rozhodnutí již pozbylo platnosti, není na zařazení do ploch bydlení žádný právní nárok. Jedná se o areál dříve využívaný pro zemědělskou výrobu, nyní bez využití. S ohledem na to, že se jedná o zastavěné území, byla upřednostněna plocha zemědělské výroby. Územní rezerva SO 201 Na Dlouhých je vymezena i přes tuto lokalitu a při budoucí změně územního plánu by se prověřilo i možné využití těchto parcel.

K námitce navrhovatele týkající se rozporu se zadáním územního plánu - jsou vymezeny plochy SO 8, SO 9, SO 102, TI 1, OV 101, x a x, aniž by byl zajištěn rozvoj potřebné infrastruktury, odpůrce uvedl, že bylo konstatováno, že navržený rozvoj obce je vyvážený s navrženým rozvojem příslušné veřejné infrastruktury. Naopak v případě zástavby plochy Na Dlouhých by bylo třeba navýšit kapacitu ČOV, realizovat další pavilón MŠ a vzrostla by další potřebná investice na ZŠ.

Plochy SO 8 a SO 9 jsou plochy s vydaným územním rozhodnutím a probíhající výstavbou, plocha SO 102 doplňuje a sceluje urbanistickou koncepci, je vymezena v proluce mezi dvěma zastavitelnými plochami, plocha TI 1 je vymezena pro sběrný dvůr, který obec potřebuje a je sama potřebnou infrastrukturou, plocha OV 101 byla vymezena pro areál zahradnictví, je umístěna v proluce mezi dvěma zastavěnými územími. Příjezdová komunikace a trasa vodovodu jsou již stávající v návaznosti na plochu. Parcely č. X a x jsou zastavěné plochy v zastavěném území. Nároky na budování technické, dopravní infrastruktury a občanského vybavení jsou významně menší, než při vymezení zastavitelné plochy velkého rozsahu (jako plocha Na Dlouhých).

K námitce, že územní plán brání plnění smlouvy mezi navrhovatelem a obcí týkající se občanské vybavenosti v lokalitě Na Dlouhých odpůrce uvedl, že uzavřená a dosud platná smlouva je pro obec velmi nevýhodná. Finanční příspěvek developera obci ani nepokryje investice vyvolané realizací projektu (navýšení kapacity ČOV, MŠ, výstavba ZŠ), tudíž nepřináší obci nic pro její rozvoj. Aby mohla obec zabezpečit potřeby nových obyvatel, musela by zcela zastavit obnovu staré části obce (rekonstrukce komunikací, chodníků, modernizace veřejného osvětlení), modernizaci sportovního areálu, revitalizaci ploch zeleně, dobudování chybějící občanské vybavenosti sloužící pro všechny občany obce atd. Novou smlouvu, která by nahrazovala výše uvedenou, se přes intenzivní jednání se zástupcem developera nepodařilo uzavřít. Požadavek Zadání na doplnění ploch občanské vybavenosti je řešen vymezením ploch OV 1 až OV 5, příp. OV 101 v různých

částech obce. Nemělo by smysl vymezovat občanské vybavení v ploše Na Dlouhých, pokud zde není zároveň územním plánem vymezena plocha pro bydlení.

K námitce, že v zadání se uvádí, že lokalita Na Dlouhých spolu s lokalitou Na Horku nejsou jako jediné dotčeny limitem ZPF I. a II. třídy ochrany, odpůrce uvedl, že tato skutečnost je pravdivá a byla v návrhu územního plánu zohledněna. Z důvodu ucelené koncepce výstavby bylo v územním plánu Bašť zohledněno jako prioritní hledisko omezení záborů ZPF a nenarušení obhospodařování scelených ploch ZPF, teprve v druhém sledu pak hledisko kvality ZPF. Podél celého obvodu zastavěného území sídla se v cca 80% případů nachází právě orná půda I. třídy. Je tedy zřejmé, že rozvoj sídla mimo zastavěné území se zásahu do ploch I. třídy ochrany nevyhne.

Námitce navrhovatele podané k veřejnému projednání návrhu nového územního plánu nebylo rovněž vyhověno.

Odpůrce v odůvodnění nevyhovění námítky odkázal na své odůvodnění připomínky podané ke společnému jednání ze dne 7. 3. 2014 a doplnil je tím, že uvedl, že obec pořizuje nový územní plán, nejedná se tedy o změnu územního plánu a nemůže se jednat o „vyřazení lokality“ jak uvádí navrhovatel. Všechny pozemky jsou v novém územním plánu nově zařazeny do ploch nejlépe odpovídajícím stanovené koncepci rozvoje obce. Nejedná se tedy o porušení zákona, § 18 odst. 4 StavZ je zohledněn. Vymezení plochy jako zastavitelné by neodpovídalo zadání ani koncepci rozvoje obce. Koncepce rozvoje obce zdůrazňuje nutnost omezení zastavitelných ploch na míru únosnou pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a – v případě obce Bašť zejména – pro soudržnost společenství obyvatel území, jak stanovuje StavZ v § 18 odst. 1. V zájmu co nejvyššího souladu veřejných a soukromých zájmů v území, co nejspravedlivější míry zásahů do vlastnictví vlastníků v území, byla stanovena jednoznačná kritéria v zařazování pozemků do zastavitelných ploch, byla stanovena etapizace. Podle těchto kritérií - stejných pro celé území obce a stejných pro všechny vlastníky v území - byla právě lokalita Na Dlouhých zařazena nikoli do ploch, kde se s výstavbou vůbec nepočítá, ale do ploch územní rezervy - plochy, kde se předpokládá prověření možnosti zastavění. Zařazení do ploch, kde se s výstavbou vůbec nepočítá, by nejlépe odpovídalo současným zájmům obce, tedy zájmům veřejným, jak vyplývá z rozsáhlých výpočtů a průzkumů. Navzdory tomu ale obec vymezuje plochu územní rezervy právě kvůli zohlednění zájmů majitelů pozemků ve snaze o co nejmenší zásahy do soukromých zájmů. S ohledem na soukromé zájmy vlastníka se snaží zastavitelnost plochy Na Dlouhých ponechat aspoň jako v budoucnu možnou. Obec má za to, že vymezení plochy územní rezervy je pro majitele pozemků příznivější než vymezení plochy, kde se s výstavbou nepočítá vůbec, protože umožňuje vyhovět zájmům navrhovatele, jakmile to bude situace v obci umožňovat. Částečně je omezen nejen navrhovatel, ale i jiní vlastníci v území (viz vyhodnocení námítky X - průchodnost území). Obec je připravena v den vydání územního plánu zahájit jednání o změně územního plánu, která by prověřila možnosti a podmínky zastavění lokality Na Dlouhých, případné plánovací smlouvy a územní studie. Územní studie by mohla umožnit zařazení této lokality do ploch zastavitelných. Obec má tedy za to, že navrhovateli bylo vyhověno v nejvyšší možné míře, která ještě vede k zajištění koncepce udržitelného rozvoje obce.

K námitce navrhovatele týkající se územní rezervy jako dočasného opatření odpůrce uvedl, že dopady rozestavěných developerských projektů na funkčnost obce jsou nejisté z důvodu nedostavěnosti. Jak v technické, tak sociální oblasti je třeba dát sídlu a životu v něm čas, který umožní ustálení nároků systémů vybavenosti a identifikaci potřeb

stávajících obyvatel. Teprve po tomto ustálení vstupních údajů je možné budoucí prověření, zda je či není možný další rozvoj obce.

K námitce týkající se vydaného územního rozhodnutí a náhrady v území odpůrce uvedl, že plocha Na Dlouhých vymezená předchozí územně plánovací dokumentací jako zastavitelná, nebyla od vydání dosud realizována a odkázal na podmínky stanovené § 102 odst. 3 StavZ. Uvedl, že od vydání územního plánu obce Bašť uplynulo více než 5 let, územní rozhodnutí již není v platnosti a veřejnoprávní smlouva nebyla uzavřena. Skutečnost, že dotčené orgány vyjádřily v minulosti souhlas s územním rozhodnutím, které není v současné době v platnosti, není důvodem pro zařazení plochy do zastavitelných ploch.

Námitka navrhovatele, že současný stav permanentní rozestavěnosti území obce je důsledkem neuspokojivého stavu územního plánování v obci v minulosti, je částečně důvodná, ale je třeba z tohoto stavu vyvodit důsledek opačný, než navrhovatel požaduje. Pokud byla někdejší dřívější rozhodnutí reprezentace obce neuvážená (respektive plynula z nezkušenosti v této oblasti), a postupný vývoj v území ukázal záporné důsledky pro udržitelný rozvoj území, je v zájmu obce dřívější rozhodnutí obce revokovat a z chyb se poučit. Ochrana veřejných zájmů a udržitelného rozvoje obce je natolik prioritní, že může vyžadovat po zastupitelstvu obce i takové kroky, které jsou navrhovatelem hodnoceny slovy „že si to obec rozmyslela“. Obec vyhodnocením stavu a prověřením potřeby změny neuspokojivého stavu plní úkoly územního plánu.

Pokud jde o důvody „nastíněné koncepce“, obec uvedla, že:

- tvar území, které je ve vlastnictví navrhovatele, odpovídá spíše náhodnému rozsahu pozemků, které se podařilo navrhovateli získat do vlastnictví a nemá smysluplnou urbanistickou koncepci,
- umístění této plochy do krajiny způsobí narušení krajinného rázu, velké zábory ZPF a možné narušení vodního režimu,
- rozsáhlé území s velkým počtem obyvatel zatíží obec nároky na veřejnou infrastrukturu ve všech jejích položkách, přičemž zásobování vodou je řešitelné pouze z území jiné obce bez propojení systémů,
- zastavění plochy by mohlo přinést nepříznivé důsledky pro sociální soudržnost obyvatel mezi starousedlíky a novými obyvateli, což se již stalo v průběhu času u podobných lokalit kolem Baště, občané mají s těmito nepříznivými důsledky přímou zkušenost a v obci není vůle k tomu náročnou zkušenost opakovat,
- obec se v současné době potýká s následky nedokončené výstavby na mnoha lokalitách a nemá kapacitu k řešení problematiky další takto rozsáhlé plochy.

Pokud byl záměr navrhovatele vyhodnocen jako rizikový, konkrétně v položkách životního prostředí a vlivu na veřejnou infrastrukturu, je zcela v souladu se zákonem tento záměr vyloučit nebo jeho realizaci omezit.

K námitkám vyjádřeným slovy nejšetrnější ze způsobů vedoucí ještě k cíli, nediskriminačně, vyloučení libovůle, tendenční, odpůrce uvedl:

Cílem obce, která chrání veřejný zájem, není aktuální realizace záměru navrhovatele, ale maximální zachování udržitelného rozvoje obce a vzhledem k narušené rovnováze udržitelného rozvoje v současné chvíli, je záměr navrhovatele v rozporu s cíli

územního plánování. Zařazení do ploch územní rezervy je tedy podle pořizovatele „šetrnější“ k majetkovým záměrům navrhovatele než vyloučení ze zastavitelných ploch úplně, je také šetrnější k ochraně krajiny, jak ukládá § 18 odst. 4 StavZ.

Tvrzení navrhovatele, že je omezován diskriminujícím způsobem není důvodné. Jednak se v území nachází i další dříve vymezená zastavitelná plocha, která byla změněna na územní rezervu (SO 202), jednak byla plocha Na Dlouhých vyřazena z důvodů věcných, které nesouvisí s osobou navrhovatele. Plochy byly zařazeny do etap výstavby podle věcných důvodů, nikoli podle osob vlastníků pozemků.

K § 55 odst. 4 StavZ odpůrce uvedl, že ustanovení se týká změn územních plánů a ne nových územních plánů, i když nahrazují již existující územní plán staršího typu. Tento odstavec řeší pouze případ vymezování nových ploch, ale k otázce rušení ploch dříve vymezených se vůbec nevyjadřuje. Záměr ochrany soukromých investic z tohoto ustanovení tedy dovodit nelze.

K tvrzenému narušení krajinného rázu uvedl odpůrce, že není zřejmé, co tím navrhovatel myslí, tvrzení nijak neupřesnil.

Skutečné využití parc. č. x, x, x a x je podle katastru nemovitostí u st. p. č. x jiná stavba, u ostatních se jedná o pozemky ostatních ploch. Nedá se tedy na základě katastru nemovitostí dovodit stávající zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití podle §§ 4-19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zařazení bylo provedeno s přihlédnutím k předchozímu stavu území. Chátrání plochy určené pro zemědělskou výrobu nelze klást za vinu obci, ale vlastníku pozemků a budov, který zakoupil areál zemědělské výroby, aniž by se postaral o jeho provoz.

K námitce navrhovatele týkající se požadavku na vymezení územní rezervy v Zadání územního plánu odpůrce uvedl, že v Zadání byl uveden požadavek na vymezení územních rezerv v kap. d.1. Dále byl v Zadání uveden požadavek na etapizaci výstavby, která byla následně navržena. I kdyby tedy Zadání neobsahovalo výslovný požadavek na vymezení územních rezerv, i z požadavku etapizace lze dovodit možnost jejich vymezení. Nadto bylo v Zadání v kap. c) uvedeno: Zpracovatel zváží možnost omezení již vymezených zastavitelných ploch tak, aby stávající kapacity občanské a technické vybavenosti obce a komunikace nemusely být rozšiřovány.

K námitce tvrzeného účelového jednání obce, tj. pořízení nového územního plánu za účelem vyvázání se ze smlouvy s navrhovatelem odpůrce uvedl, že obec pořizuje nový územní plán proto, že stávající je z hlediska rychlého vývoje území již výrazně neaktuální a s ohledem na skutečný stav území nese řadu věcných chyb, které způsobily v minulosti obci ztrátu možností dotací a další komplikace, neodpovídá stávajícím legislativním požadavkům, neřeší některé tematické oblasti a do r. 2020 je třeba ho nahradit novým, protože ze zákona pozbude platnosti. Územní plán je pořizován v přenesené působnosti a vydáván v samostatné, nese tedy rysy smíšené, tj. nejedná se zdaleka o vlastní vůli obce, ale o sdruženou koordinovanou vůli všech složek veřejné správy. Mimo to, územní plánování nemůže ovlivnit platnost či neplatnost smluv, které obec uzavřela.

K námitce práva na proporcionalitu, kterého se navrhovatel dovolává, odpůrce uvedl, že posuzování proporcionality má smysl, pokud se zvažuje míra zásahu navrhovaných změn plynoucích z aplikace územního plánu do stávajících práv v území. Zde však je situace opačná. Porovnává se na jedné straně ponechání stávajícího faktického stavu území (nezastavěno - ponechání ZPF) a prosazení záměrů navrhovatele na straně

druhé. Tím, kdo v této konkrétní situaci chce faktickou změnu v území, není územní plán, ale navrhovatel, který se zásahu do práv v území domáhá. V takové situaci nelze princip proporcionality aplikovat.

K námitce týkající se podmínek změny územní rezervy na zastavitelnou plochu, odpůrce uvedl, že mezi textovou částí výroku územního plánu a odůvodněním územního plánu není rozpor, protože textová část odůvodnění žádné podmínky nestanovuje. Zatímco ve výrokové části, kap. 10, jsou uvedeny podmínky technického a věcného charakteru, které objektivně vymezují podmínky, za kterých může být změna plochy územní rezervy Na Dlouhých na zastavitelnou plochu provedena, v textové části odůvodnění se jedná převážně o důvody a úvahy, které k vymezení územní rezervy vedly. Jedná se o předpoklady, ne podmínky. Odůvodnění žádné podmínky nestanovuje.

K námitce týkající se řadových domů a dvojdomů odpůrce uvedl, že stávající výstavba je prováděna podle platného územního plánu, který výstavbu řadových domů a dvojdomů nevylučuje. V zájmu obce je však maximálně brzdít rychlost nárůstu počtu obyvatel (z důvodu kapacity veřejné infrastruktury, kterou obec nestíhá časově ani finančně dobudovávat tak rychle, jak rychle narůstá počet obyvatel), a proto chce v novém územním plánu umožnit výstavbu pouze izolovaných rodinných domů, u kterých lze předpokládat větší pozemky, tj. nižší celkový počet domů a nižší celkový počet obyvatel. Tato podmínka se dotkne celého území obce, ploch, ve kterých není dosud vydáno územní rozhodnutí, není proto nijak diskriminační. Na pozemcích, kde již územní rozhodnutí vydáno je a je v platnosti, se nedá tato podmínka zpětně prosadit - územní plán nemá zpětnou platnost.

K bilanci počtu obyvatel odpůrce uvedl, že bilanční odhady budoucího stavu území jsou u dynamicky se rozvíjející obce vždy pouze přibližné a mohou být rozkolísány oběma směry - nerealizací zástavby některých ploch na straně jedné a vyšší hustotou obyvatelstva než byla předpokládána na straně druhé. S ohledem na celkovou bilanci je případná nepřesnost odhadů, ke kterým nejsou žádné vstupní údaje, s rozdílem cca 70 obyvatel zanedbatelná a nemůže mít vliv na závěry z bilance odvozené.

K námitce nepřezkoumatelnosti územního plánu odpůrce konstatoval, že v odůvodnění územního plánu jsou podrobně uvedeny údaje, zjištění, výpočty i úvahy právě proto, aby byl územní plán přezkoumatelný, aby bylo poznat, z jakých dat, výpočtů a úvah projektant vycházel a proč bylo stanoveno, co bylo stanoveno. Územní plán by byl přezkoumatelný i v případě zásadní početní chyby, která by ovlivnila výsledek úvah - výsledkem přezkoumání by totiž bylo konstatování početní chyby.

K námitce zmrazení vývoje odpůrce uvedl, že toto tvrzení je zjevně v rozporu se skutečností. Územní plán obsahuje plochy pro rozvoj bydlení v rozsahu cca 22 ha, zahrnující 188 rodinných domů a rozvoj ploch občanská vybavenost v rozsahu cca 4,8 ha. Je pravda, že obec má záměr omezit překotnou výstavbu na svém území, činí to ze zákonných důvodů (např. § 19 odst. 1b a 1c).

K požadavku na zpracování demografické studie odpůrce uvedl, že územní plán vychází z takových podkladů, které jsou k dispozici, a neexistence určitého druhu studie neznamená automaticky, že by si zpracovatel nemohl udělat v dané oblasti vlastní průzkum a provést úvahy, které jsou pro úroveň územního plánu dostatečné. Ze SWOT analýzy územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, demografických výpočtů projektanta, terénního průzkumu a konzultací s obyvateli obce plyne, že rozvoj obce tak, jak dosud probíhal, je neúnosný a žádná hlubší a podrobnější

studie tento poznatek nemůže zvrátit. Zpracovatel a pořizovatel při tvorbě územního plánu vychází mj. ze SWOT analýzy, kde je ve slabých stránkách území výslovně uvedena chybějící občanská vybavenost a v hrozbách dokonce že hrozí při dalším neúměrném rozvoji kolaps veřejné infrastruktury. Navrhovatel naopak klade rovnítko mezi rozvoj a mezi živelnou zástavbu dosud nezastavěných ploch, pojímá tedy rozvoj v intencích kvantity, exploatace a zúročení soukromého na úkor ochrany veřejného. Takový přístup však vede k narušení udržitelného rozvoje území a napadá smysl územního plánování v jeho nejhlubším základě. Rozvoj území obce Bašť by s ohledem na předchozí kvantitativní vývoj měl směřovat primárně k rozvoji kvalitativnímu, zlepšování veřejné infrastruktury a kvality obytného prostředí.

Soud posoudil návrh navrhovatele takto:

V přezkoumávané věci navrhovatel nevznášení žádné procesní výhrady. Netvrdí, že by odpůrce neměl pravomoc vydat územní plán, že by při jeho vydávání překročil meze zákonem vymezené působnosti, nebo že by územní plán nebyl vydán zákonem stanoveným procesním postupem. Navrhovatel ale vznáší námitky v rovině hmotného práva, konkrétně brojí proti tomu, že pozemky byly územním plánem vymezeny jako plochy územní rezervy v ploše SO 201 smíšené obytné funkce a OV 201 občanské vybavení. Soud se proto otázkami procesními nezabýval a zaměřil se na přezkum územního plánu z hlediska jeho rozporu s hmotným právem.

Soud dospěl k závěru, že napadený územní plán byl vydán v rozporu s hmotným právem.

K námitce navrhovatele, že zařazením dosud nezastavitelných ploch zahrad podle Starého územního plánu, zejména pozemků parc. č. x a parc. č. x, do ploch zastavitelných, došlo k porušení povinnosti obce chránit nezastavitelné území a nezastavitelné pozemky podle § 18 odst. 4 StavZ a k porušení principu proporcionality, soud uvádí, že tato námitka navrhovatele je důvodná. Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že pozemek parc. č. x je veden v katastru nemovitostí jako zahrada, výměra pozemku 4.827 m² a pozemek parc. č. x jako orná půda, výměra pozemku 3.500 m². Oba pozemky spolu sousedí a pozemek parc. č. x sousedí s pozemkem parc. č. x ve vlastnictví navrhovatele. Není tedy pravdivé tvrzení odpůrce, že se jedná o plochy doplňující proluku mezi stávající zástavbou a silnicí. Z údajů obsažených v katastru nemovitostí vyplývá, že pozemek parc. č. x je ve společném jmění manželů X, kteří vlastní i některé sousední pozemky. Pozemek parc. č. x je ve vlastnictví společnosti X, s. r. o., se sídlem X, X, X, který sousedí na východní straně s pozemkem parc. č. x, ostatní plocha, který je rovněž ve vlastnictví této společnosti. Na severní straně pozemek parc. č. x sousedí s pozemkem ve vlastnictví obce, parc. č. x, který je zatravněn a pozemkem parc. č. x ve vlastnictví navrhovatele. Komunikace na pozemku parc. č. x, který je ve vlastnictví obce, se podle katastrální mapy pouze dotýká pozemku parc. č. x. Tato komunikace je na severní straně lemovaná pozemky ve vlastnictví navrhovatele. Není také pravdou, že tato lokalita (pozemky parc. č. x a x) je o velikosti 0,58 ha, jak odpůrce uvedl, celková plocha obou pozemků činí 8.327 m².

Přeřazením pozemků parc. č. x a x novým územním plánem z plochy zahrad do plochy zastavitelného území porušil odpůrce § 55 odst. 4 StavZ, neboť neprokázal v územním plánu nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy (lokalita Na Dlouhých) a zejména neodůvodnil vymezení nových zastavitelných ploch, resp. odůvodnění jejich vymezení je v rozporu se skutečností. Skutečné důvody zařazení těchto pozemků do ploch zastavitelných odpůrce v územním plánu neuvedl. Soud nesouhlasí

s odůvodněním námitky, které provedl odpůrce, že „odvolání se navrhovatele na § 55 odst. 4 StavZ je nesmyslné, protože se nejedná o změnu územního plánu, ale o nový územní plán s novou koncepcí (.....). Prověření prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových ploch bylo se vši důkladností projektantem provedeno a je uvedeno v kapitole F.2 Textové části Odůvodnění územního plánu.“ Z Textové části odůvodnění Územního plánu Bašť, kapitoly F.2. „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, na kterou odpůrce odkázal, totiž soud zjistil, že v této kapitole se pořizovatel územního plánu nezabývá možnostmi využít již vymezené zastavitelné plochy v obci a odůvodněním vymezení nových zastavitelných ploch. Naopak v závěru této kapitoly je uvedeno:

V zájmu obce je proto:

- 1) do budoucna hájit již vymezený rozsah zastavitelných ploch a další nové zastavitelné plochy nevymezovat;
- 2) novou zástavbu realizovat v delším časovém horizontu (např. 20 let) tak, aby rozsah veřejné infrastruktury obce mohl reagovat na vývoj území (místní komunikace, inženýrské sítě, kapacita ČOV, kapacita předškolního zařízení, rozsah ploch zeleně v obci apod.) a aby byl nabídnut dostatečný časový prostor pro soužití obou skupin obyvatelstva.

Soud souhlasí s právním názorem vysloveným Krajským soudem v Brně v rozsudku ze dne 29. 5. 2012, č. j. 63 A 1/2012 - 54, na který odkázal navrhovatel. Zdejší soud nemá důvod odchytil se od tohoto názoru a plně na něj odkazuje. Přerážení předmětných pozemků do ploch zastavitelných bez řádného odůvodnění je také porušením návrhu zadání nového územního plánu, ve kterém odpůrce prohlásil, že „je v zájmu obce do budoucna hájit již vymezený rozsah zastavitelných ploch a další nové zastavitelné plochy nevymezovat“ a „obec vymezování dalších zastavitelných ploch nepožaduje. Zpracovatel zváží možnost omezení již vymezených ploch tak, aby stávající kapacity občanské a technické vybavenosti (...) a komunikace nemusely být rozšiřovány.“ Rozpor Územního plánu Bašť s jeho zadáním tedy není v územním plánu řádně odůvodněn.

Navrhovatel dále spatřuje nezákonnost nového územního plánu v přerážení lokality Na Dlouhých z ploch zastavitelných do plochy územní rezervy smíšené obytné plochy – obytná zóna a plocha územní rezervy občanské vybavení. Tato námitka je důvodná.

Územní rezerva je plochou, jejíž využití pro zamýšlený účel má být teprve prověřeno s cílem budoucího využití dotčeného území. Její dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití. Nejvyšší správní soud např. ve svém rozsudku ze dne 21. 6. 2012, č. j. 1 Ao 7/2011 - 18 uvedl, že vymezení územní rezervy nepředstavuje stavební uzávěru, byť se jí v některých ohledech může zdánlivě podobat. V území je i nadále možno činit změny, ovšem s výjimkou těch, které by znemožnily či podstatně ztížily budoucí využití území způsobem, pro nějž má být území prověřeno. Územní rezerva je jen dočasným opatřením pro případ, že dané území bude prověřeno pro účel zvažovaného záměru s pozitivním výsledkem. O zachování územní rezervy lze uvažovat jen výjimečně ze závažných důvodů. V takovém případě by musela obec zdůvodnit, jaké konkrétní zásadní skutečnosti jí bránily území prověřit. V opačném případě by bylo nutno územní rezervu považovat za svévolný zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí.

V projednávané věci byly pozemky navrhovatele dosud vedeny Starým územním plánem Bašť jako zastavitelné. Do ploch zastavitelných byly zařazeny Starým územním plánem Bašť z ploch zemědělských. Novým územním plánem Bašť pak byly přerazeny do územní rezervy smíšené obytné plochy – obytná zóna a plocha územní rezervy občanské vybavení s odůvodněním, že možnost jejich zastavění bude následně, po vydání nového územního plánu, prověřena a v případě, že prověření bude kladné, budou opět tyto pozemky přerazeny do ploch zastavitelných.

Zařazení pozemků navrhovatele do ploch územní rezervy novým územním plánem je nezákonné. Jak bylo již výše uvedeno, smyslem stanovení územní rezervy je potřeba v budoucnu prověřit účel zamýšleného záměru. V daném případě však stanovení územní rezervy zákonný účel nesplňuje. Možnost zastavění těchto pozemků již byla prověřena před přijetím Starého územního plánu, kterým byly převedeny z ploch se zemědělským využitím do ploch zastavitelných. Pokud tedy nový územní plán pozemky zařazuje do územní rezervy s cílem prověřit možnost jejich zastavění, popírá tím zákonný účel územní rezervy, neboť „prověření“ pro které byly pozemky do územní rezervy přerazeny, bylo již splněno, tedy avizovaný důvod pro stanovení územní rezervy na pozemcích navrhovatele neexistuje. Mimo to samotný územní plán zastavitelnost pozemků navrhovatele sám prověřil, když učinil závěr, že stávající infrastruktura pro novou výstavbu na pozemcích nedostačuje. Z procesu přijímání Územního plánu Bašť je zřejmé, že ve skutečnosti nemá být prověřeno možné zastavění pozemků ve vlastnictví navrhovatele, ale má být zabráněno bytové výstavbě na nich, tedy, že ve skutečnosti má územní rezerva suplovat stavební uzávěru.

Stanovená územní rezerva je sama o sobě rozporuplná. Jak bylo uvedeno výše, vlastník dotčených nemovitostí je územní rezervou omezen, ale pouze v možnosti realizovat záměry, které by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí využití území. Předmětná stavební uzávěra byla ustanovena za účelem prověření, zda lze plochy zařadit do ploch zastavitelných pro bydlení a občanskou vybavenost. Navrhovatel tedy z logiky věci nemůže na plochách s vyhlášenou územní rezervou stavět jiné stavby, než stavby pro bydlení a občanské vybavení, případně ani plochy využívat jinak. Z uvedeného je zřejmé, že ač byla na pozemcích navrhovatele novým územním plánem vyhlášena územní rezerva, vzhledem k jejímu obsahu a smyslu, může navrhovatel tyto své pozemky pro výstavbu bytových domů a občanské vybavenosti využít.

Námítka navrhovatele týkající se toho, že přítomným občanům na veřejném konání zastupitelstva obce dne 4. 4. 2016 nebylo umožněno vyjádřit se k navrhovanému usnesení o (přijetí) nového územního plánu, což ve svém důsledku způsobilo nezákonnost postupu vydání nového územního plánu, není důvodná. Podle ustanovení § 16 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, občan obce, který dosáhl věku 18 let, má právo podle písm. c) tohoto ustanovení vyjadřovat na zasedání zastupitelstva obce v souladu s jednacím řádem svá stanoviska k projednávaným věcem. Jednání zastupitelstva obce upravuje jednací řád, který odsouhlasí zastupitelé. Pokud tedy jednací řád dovoluje neumožnit rozpravu občanů na jednání zastupitelstva obce o určité projednávané věci, není postup jak zastupitelstva, tak starostky obce protiprávní. K této námitce musí soud dodat, že námitky proti návrhu územního plánu mohou občané vznášet na veřejném projednání tohoto návrhu, eventuálně po veřejném projednání ve stanovené lhůtě. V projednávané věci měl navrhovatel možnost, a této možnosti využil, podat námitky jak k návrhu nového územního plánu, tak k upravenému návrhu nového územního plánu. Podáním námitek na veřejném projednání návrhu, resp. upraveného

návrhu nového územního plánu, se možnost občanů aktivně se účastnit jeho přijímání vyčerpala. V průběhu zasedání zastupitelstva obce, na kterém má být přijato usnesení, kterým bude vydán územní plán, již nemohou občané do obsahu územního plánu nijak zasahovat.

Z výše uvedených důvodů, tedy proto, že zařazení pozemků navrhovatele v plochách označených novým územním plánem Bašť jako SO 201 a OV 201 do územní rezervy je nezákonné, soud zrušil tento územní plán v části vztahující se k těmto plochám a dalšími námitkami navrhovatele, a to zejména dalšími námitkami, že vydáním nového územního plánu byl ve vztahu k jeho pozemkům porušen princip proporcionality, se již pro nadbytečnost nezabýval.

Protože soud neshledal důvod pro zrušení Územního plánu Bašť jako celku, ve zbytku návrh navrhovatele zamítl.

U jednání soud poučil osobu zúčastněnou o tom, že podle § 34 odst. 3 s. ř. s. nemůže v průběhu řízení disponovat s návrhem na zahájení řízení.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatel navrhoval buď zrušení Územního plánu Bašť jako celku, nebo jeho zrušení v části, která se vztahuje k pozemkům v jeho vlastnictví. Soud shledal důvody pro zrušení pouze části Územního plánu Bašť, navrhovatel byl tedy úspěšný částečně, stejně tak odpůrce. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Soud dále rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s., že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť náklady v souvislosti s plněním povinnosti, kterou by jí soud uložil, jí nevznikly, když jí žádná povinnost soudem uložena nebyla.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí **l z e** podat kasační stížnost ve lhůtě **dvou týdnů** ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

v.r.

senátu

Za správnost: Alena Léblová

Olga S t r á n s k á,

předsedkyně