



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Bc. Kryštofa Horna a Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., ve věci

navrhovatelky: **S. D.**
bytem X
zastoupená advokátem Mgr. Jiřím Nezhybou
sídlem Údolní 33, 602 00 Brno

proti
odpůrkyni: **obec Rašovice**
sídlem Rašovice 76, 285 04 Uhlířské Janovice
zastoupená advokátem Mgr. Vítězslavem Dohnalem
sídlem Klokotská 103/13, 390 01 Tábor

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy ze dne 19. 3. 2021, č. j. OR/0127/2021, Územního plánu Rašovice,

takto:

- I. Opatření obecné povahy ze dne 19. 3. 2021, č. j. OR/0127/2021, Územní plán Rašovice, se dnem právní moci tohoto rozsudku zrušuje v grafické části výroku vymezující plochu ZN na pozemcích p. č. XA a XB v k. ú. X v rozsahu odpovídajícím hranicím dřívějších pozemků p. č. PK XC a PK XD.**
- II. Ve zbytku se návrh zamítá.**
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Stručné vymezení věci a podání účastnic řízení

1. Navrhovatelka se návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), odeslaným dne 8. 6. 2021, domáhala zrušení části v záhlaví označeného opatření obecné povahy (dále jen „napadený územní plán“), a to konkrétně grafické části výroku v rozsahu vymezujícím plochu ZN (plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a nízká zeleň) na pozemcích navrhovatelky p. č. XA (jde o část tohoto pozemku) a XB (jde o celý pozemek) zapsaných

na listu vlastnictví č. XE pro katastrální území X a obec X (dále jen „dotčené pozemky“; přibližně jsou vyznačeny níže na soudem upraveném výňatku z výkresu základního členění území napadeného územního plánu; všechny v rozsudku uváděné pozemky se nacházejí v tomtéž k. ú).

[obrázek anonymizován]

2. Navrhovatelka předně uvedla, že v září 2019 společně se svým manželem zakoupila pozemky p. č. XF, XG a XB, aby na nich mohla realizovat svůj soukromý záměr (výstavbu tří rodinných domů pro ni a její dvě dcery, a to na třech oddělených pozemcích, avšak v těsném sousedství; dále též „záměr“), a to v souladu s dosavadním územním plánem obce, který zde před jejich rozdělením (s výjimkou pozemku p. č. XB) vymezoval zastavitelnou plochu s funkčním využitím pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu. Pozemek p. č. XA pak navrhovatelka plánovala využít pro výstavbu dalšího rodinného domu, jehož prodej by alespoň částečně pokryl finanční náklady související se záměrem. Dne 28. 2. 2020 byl proveden zápis rozdělení pozemků do katastru nemovitostí, v důsledku něž došlo ke změně výměr a členění pozemků – podle nového rozdělení tak byly k zástavbě určeny pozemky p. č. XF a XA a zčásti i pozemky parc. č. XH a XB.
3. Navrhovatelka zejména namítala, že zařazením dotčených pozemků do plochy ZN se zásadním způsobem změnilo dosavadní funkční využití těchto pozemků, čímž bylo zasaženo do jejího legitimního očekávání. Vyjmutí dotčených pozemků ze zastavitelných ploch představuje zásah do jejího vlastnického práva – nejen že došlo ke snížení tržní ceny dotčených pozemků, ale i ke vzniku majetkové újmy v souvislosti se zbytečně vynaloženými finančními prostředky na chystanou výstavbu. Podle navrhovatelky se jedná o projev libovůle odpůrkyně, neboť od doby pořízení předchozího územního plánu obce nedošlo k žádné objektivní změně okolností, kterou by bylo možné nové vymezení nezastavitelných ploch odůvodnit. Navrhovatelka proto zdůrazňuje, že nebyl dodržen princip kontinuity územního plánování, a nadto vůči ní bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s vlastníky jiných nemovitostí (např. p. č. XI a XJ), na kterých jsou naopak nově vymezeny zastavitelné plochy. Zásah do svých práv navrhovatelka ani nepovažuje za legitimně odůvodněný – z návrhu územního plánu není v tomto ohledu patrná potřeba změny řešení a odůvodnění napadeného územního plánu obsahuje nesrovnalosti (odpůrkyně sice deklaruje, že preferuje zástavbu v podobě rodinných domů s cílem zvýšení počtu obyvatel obce, realizaci záměru navrhovatelky ale brání). Navrhovatelka dále pokládá vypořádání jejích námitek za věcně nesprávné, neboť disponuje souhlasnými stanovisky dotčených orgánů ke svému záměru a hydrogeologickým posudkem, který k plánovaným terénním úpravám uzavírá, že dojde ke zlepšení odtokových poměrů dešťových vod v lokalitě. Navrhovatelka též vyzdvihuje, že dotčené pozemky jsou přímo napojeny na místní komunikaci III. třídy. Odpůrkyně ani řádně nezohlednila, že po rozdělení pozemků došlo nově ke vzniku pozemků p. č. XH a XA a současně k sloučení zastavitelné části původního pozemku p. č. XG do nově vytyčeného pozemku p. č. XB. V tomto rozsahu je proto podle navrhovatelky vypořádání námitek neurčité a zmatečné, přičemž nedostatek důvodů způsobuje jak nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách, tak napadeného územního plánu. Navrhovatelka je tak přesvědčena, že napadený územní plán nevyhovuje podmínkám testu proporcionality, jelikož jde o zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jejího vlastnického práva, který nemá žádné opodstatnění a je zřejmým projevem svévole odpůrkyně a jejího diskriminačního přístupu k nemovitostem navrhovatelky.

4. Konečně navrhovatelka též namítá, že veřejné projednání návrhu napadeného územního plánu dne 12. 11. 2020 proběhlo nezákonně, jelikož se konalo na jiném než oznámeném místě, v době, kdy to mimořádná opatření reagující na pandemii viru COVID-19 znemožňovala, a navrhovatelce při něm nebyl poskytnut prostor pro dotazy, což představuje zásadní nenapravitelnou vadu celého procesu pořizování napadeného územního plánu.
5. Odpůrkyně předně k okolnostem koupě dotčených pozemků uvedla, že není pravdou, že by jí navrhovatelka představila konkrétní záměr výstavby již v roce 2019, zejména pokud jde o umístění rodinných domů. Původní územní plán skutečně vymezoval zastavitelnou plochu v rozsahu dřívějších pozemků p. č. PK XC a PK XD (tj. podle evidence pozemkového katastru), aniž by však byla pro tento účel využita (více než 20 let v případě prvního pozemku a přibližně 10 let ve druhém případě). V návrhu územního plánu byly pozemky p. č. XK, XF a jižní část pozemku p. č. XG nejprve vymezeny jako plochy ZN a pouze severní část posledně jmenovaného pozemku (nyní jde o p. č. XA) byla vymezena v ploše BV (bydlení – venkovského charakteru). K tomuto návrhu podala navrhovatelka připomínky ze dne 24. 2. 2020, kterým bylo vyhověno (ve výsledku tak došlo k redukci zastavitelných ploch pouze přibližně o 17 %). Zachování zastavitelnosti v rozsahu podle předešlého územního plánu by bylo podle odpůrkyně poměrně nepraktické s ohledem na skutečnost, že došlo k několika změnám v hranicích pozemků a tím se nutně musela změnit hranice zastavitelnosti, což ovlivnila i sama navrhovatelka tím, jak své pozemky rozdělila. Napadený územní plán tak neznemožňuje umístění tří rodinných domů na pozemcích navrhovatelky, znemožněno je pouze jejich původně zamýšlené umístění. Důvody, na základě kterých byl pozemek p. č. XB vymezen jako nezastavitelný, jsou zejména blízkost obecních studní a vodovodu na pozemcích p. č. XL a XM a obtížnost dopravního napojení pozemku p. č. XB. Pokud by totiž byl vymezen jako zastavitelný, bylo by buď umožněno stavět stavbu rodinného domu i v ochranném pásmu vodního zdroje, nebo za situace, kdy by byl zastavitelný pouze v jeho severní části, by nebyl dopravně napojený na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Na dotčené části pozemku p. č. XA přitom navrhovatelka žádnou stavební činnost nevyvíjí. Napadený územní plán ale není ve vztahu k navrhovatelce diskriminační, neboť v lokalitě došlo i k podstatně výraznějšímu omezení zastavitelných ploch. Podle názoru odpůrkyně nelze napadenému územnímu plánu vyčítat, že neobsahuje důvody, pro které byla zastavitelnost na dotčených pozemcích rušena; odůvodnění v rámci vypořádání námitek je v tomto ohledu zcela dostatečné a přiléhavé. Zmenšení zastavitelných ploch tedy lze s ohledem na nové hranice pozemků navrhovatelky považovat za přiměřené a proporcionální, jelikož sledovalo veřejný zájem na ochraně ochranného pásma vodního zdroje před možnými zásahy. Nejednalo se proto o nezákonný projev libovůle. Závěrem odpůrkyně (také) odmítla, že by veřejné projednání návrhu územního plánu dne 12. 11. 2020 proběhlo v rozporu s právními předpisy. Navrhla proto soudu návrh v celém jeho rozsahu zamítnout.
6. V replice navrhovatelka setrvala na svých argumentech. Zdůraznila, že tvrzení odpůrkyně, že jejím připomínkám vyhověla, je nesprávné – pokud by totiž odpůrkyně navrhovatelce opravdu vyhověla, byla by zastavitelná také část pozemku p. č. XB, která vznikla oddělením právě z původního pozemku p. č. XG; to se ovšem nestalo. Odpůrkyně tedy nadále nereflektuje vznik nových hranic pozemků a ignoruje, že v okamžiku podání připomínek byla relevantní část dotčeného pozemku p. č. XB součástí původního pozemku p. č. XG. Navrhovatelka trvá na tom, že v rámci osobního jednání odpůrkyni seznámila se svým záměrem ještě před koupí pozemků; navrhovatelka si též ověřila, že

pozemky p. č. XF a XG tehdy byly stavební. Navrhovatelce není zřejmé, jak odpůrkyně dospěla k redukci zastavitelnosti o 17 %, vliv napadeného územního plánu záměrně bagatelizuje. Záměr navrhovatelky plně respektuje ochranná pásma vodních zdrojů v území, protiargumentace odpůrkyně je tak pouze spekulativní, ničím nepodložená a vědomě nesprávná. Zcela lichý je také její argument o nemožnosti napojení pozemku p. č. XB na pozemní komunikaci i argumentace stran vzdálenosti od lesa. Navrhovatelka dále poukázala na to, že napadený územní plán byl vydán téměř tři měsíce po vydání společného povolení záměru stavebním úřadem, nejednalo se tedy o pouhý teoretický záměr, který by odpůrkyně nemusela brát v potaz. Odpůrkyně nicméně neuvedla žádné relevantní důvody pro omezení zastavitelnosti dotčených pozemků.

7. V duplice odpůrkyně mj. opětovně uvedla, že v připomínkách ze dne 24. 2. 2020 navrhovatelka nepožadovala zachování zastavitelnosti i na pozemku p. č. XB, neboť její zachování (výslovně) požadovala pouze na pozemcích p. č. XF a XG. Připomínce proto bylo vyhověno a současně pozemek p. č. XB byl vymezen jako nezastavitelný – pořizovatel územního plánu totiž nemohl za navrhovatelku domýšlet, že ve skutečnosti požadovala, aby byl zastavitelný i daný pozemek v budoucím rozsahu.
8. V podrobnostech soud podání obou stran rozebírá až v části věnované vypořádání návrhových bodů.

Posouzení návrhu soudem

Legitimace navrhovatelky a splnění procesních podmínek

9. Soud ověřil, že návrh byl podán včas a obsahuje požadované náležitosti (§ 101b odst. 1 a 2 s. ř. s.). Dále se zabýval přípustností návrhu. Podle § 101a věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem.
10. V dané věci je zjevné, že napadená změna byla vydána formou opatření obecné povahy za použití odpovídajících ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 47/2020 Sb. (viz čl. XXV odst. 3 zákona č. 403/2020 Sb.; dále jen „stavební zákon“). Vyhláška oznamující vydání napadeného územního plánu byla vyvěšena dne 22. 3. 2021, tudíž napadená změna nabyla účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu (srov. § 25 odst. 2 správního řádu) patnáctým dnem po tomto dni, tedy dne 6. 4. 2021.
11. Navrhovatelka svou aktivní legitimaci k podání návrhu dovozuje z vlastnictví dotčených pozemků ve společném jmění manželů, které soud ověřil z výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví č. XE pro k. ú. X.
12. Soud ze spisového materiálu předloženého odpůrkyní zjistil, že dotčené pozemky – resp. současný pozemek p. č. XA v celém rozsahu (původně jako pozemek p. č. PK XD) a pozemek p. č. XB v části, která tehdy náležela k pozemku p. č. PK XC – před účinností napadeného územního plánu byly v původním územním plánu obce Rašovice zařazeny do zastavitelné plochy s funkčním využitím pro *nízkopodlažní bydlení venkovského typu*; zbylá část nynějšího pozemku p. č. XB byla vymezena jako *orná půda*.
13. Mezi účastnicemi řízení není sporu o tom, že dotčené pozemky jsou právě těmi, které jsou napadeným územním plánem regulovány, ani o tom, že došlo ke změně způsobu jejich využití.

14. Ve výrokové části napadeného územního plánu věnované stanovení podmínek pro využití ploch (viz bod L kapitoly 7) je pro plochy ZN coby *plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a nízká zeleň* stanoveno, že jsou určeny pro plnění funkcí lesa, zemědělského půdního fondu, vodních ploch, zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. Jedná se o smíšené území, které není možné ani účelné členit pro potřeby regulace zástavby. Hlavním účelem využití ploch ZN je zeleň – převážně travnatý porost, ale i stromy a keře. Přípustné je využít plochy pro drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě pozemků, jakož i pro pěši a cyklistické stezky, hřiště, altánky apod.; podmíněně připustit lze i liniové stavby a komunikace, resp. dopravní a technickou infrastrukturu, a vodní plochy. Nepřípustné jsou všechny ostatní stavby, které neslouží lesnímu hospodářství, obhospodařování půdy či vodním plochám.
15. Soud zdůrazňuje, že pokud je územním plánem změněno funkční využití (dotčených) pozemků, jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka těchto pozemků, neboť je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví podle dosavadního způsobu využití těchto pozemků [viz rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38]. Jelikož v daném případě nepochybně došlo ke změně stávajícího možného využití dotčených pozemků způsobem, který ztížil realizaci vlastnického práva navrhovatelky (zejména v podobě již zamýšleného záměru podle připravovaného projektu, který by, nebýt přijetí napadeného územního plánu, byl možný), dotčení na právech navrhovatelky je nejen myslitelné, nýbrž navrhovatelka reálně již byla na svých právech dotčena. Navrhovatelka je tedy v tomto rozsahu oprávněna k podání návrhu na zrušení napadeného územního plánu.
16. Soud proto přistoupil k věcnému posouzení návrhu, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného územního plánu (§ 101b odst. 3 s. ř. s.), tj. ze skutkového a právního stavu ke dni 6. 4. 2021.
17. Přezkum vad opatření obecné povahy lze obecně popsat pětibodovým algoritmem (testem), který byl pro tyto účely vymezen judikaturou (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS): 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti; 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem; 5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality, tedy konkrétně, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem, jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně; v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli.
18. Posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem (pátý krok algoritmu) je přitom v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů podmíněno předchozím seznámením odpůrkyně s důvody, pro něž má být sporné řešení nepřiměřeným zásahem do práv navrhovatele, a to prostřednictvím námitek, v nichž je na potřebu takového individuálního poměrování upozorněna a v nichž jsou jí k posouzení předloženy konkrétní důvody zpochybňující navrhované řešení. Nebyly-li by odpovídající námitky podány, pak by soudu v zásadě nezbývalo, než námitku nepřiměřenosti zásahu do práv

navrhovatele zamítnout bez věcného posouzení (v podrobnostech viz např. rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35).

19. Soud přitom napadený územní plán mohl přezkoumat jen v rozsahu a v mezích bodů, jež byly v návrhu uplatněny, neboť širšímu přezkumu brání zásada koncentrace řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části zakotvená v § 101b odst. 2 věty druhé s. ř. s., podle níž nelze již v dalším řízení (obsahuje-li návrh základní náležitosti) doplňovat nové návrhové body. Jakákoliv další podání jsou projednatelná jen v rozsahu, v němž rozvíjejí již uplatněné návrhové body, nemohou však otevírat nové otázky.
20. O návrhu rozhodl soud bez nařízení jednání v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť obě účastnice řízení s tímto postupem soudu výslovně souhlasily. Nadto soud shledal důvod pro postup podle § 76 s. ř. s.
21. Pokud jde o důkazní návrhy účastnic řízení, soud předně uvádí, že neprovedl dokazování těmi listinami, jež jsou součástí předloženého spisového materiálu, neboť správním spisem se dokazování neprovádí. Z jeho obsahu správní soud bez dalšího vychází. Pokud jde o zbývající k důkazu navržené listiny, jednalo se v zásadě pro účely výroku rozsudku o důkazy nadbytečné. Soud k nim (vědom si toho, že jsou známy oběma stranám, jež se k nim mohly vyjádřit) přihlédl jen v rámci úvah činěných nad rámec nezbytného odůvodnění.
22. Soud dospěl k závěru, že návrh je zčásti důvodný.

Přezkum otázek, zda napadený územní plán byl vydán zákonem stanoveným procesním postupem (k 5. bodu návrhu)

23. Navrhovatelka v posledním okruhu námitek odpůrkyni vytýkala, že konání veřejného projednání dne 12. 11. 2020 nebylo zákonné. Tato skutečnost podle jejího názoru představuje zásadní nenapravitelnou vadu celého procesu pořizování napadeného územního plánu.
24. **Zaprvé** konkrétně namítala, že se veřejné projednání konalo, ačkoli navrhovatelka odpůrkyni i pořizovatele územně plánovací dokumentace (Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) upozorňovala, že by se konat *spíše* nemělo pro *možná* porušení mimořádných opatření souvisejících s pandemií viru COVID-19. Navrhovatelka se předem obrátila na Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje (dále jen „KHS“) a Ministerstvo zdravotnictví České republiky (dále jen „MZ“ a „ČR“), kde její názor potvrdili; až zpětně pořizovatel i KHS posoudili veřejné projednání jako neodkladnou záležitost. Usnesením vlády ze dne 30. 10. 2020, č. 1108, publikovaným pod č. 439/2020 Sb., přitom byl prodloužen nouzový stav na území ČR až do 20. 11. 2020, a zároveň usnesením vlády ze dne 2. 11. 2020, č. 1142, publikovaným pod č. 452/2020 Sb., byla stanovena možnost konat pouze hromadné akce v důležitém státním zájmu či významná sportovní utkání nebo soutěže. Výjimka pro veřejné projednání však podle názoru navrhovatelky stanovena nebyla. Ani odůvodnění pořizovatele v odpovědi na navrhovatelčinu stížnost, že veřejné projednání nebylo striktně zakázáno a že jejím připomínkám bylo (přece) převážně vyhověno, zde neobstojí. **Zadruhé**, veřejné projednání se konalo v restauraci *Jaroslav Fanta*, nikoli v zasedací místnosti Obecního úřadu Rašovice v Jindicích, jak bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 7. 10. 2020, č. j. MKH/010692/2017; změna místa konání veřejného projednání přitom nebyla oznámena. **Zatřetí**, v rámci veřejného projednání nebyla na místě k nahlédnutí textová část

(napadeného) územního plánu, navrhovatelčině žádosti o nahlédnutí do ní proto nebylo vyhověno. **Začtvrté**, veřejné projednání bylo ukončeno předčasně, náhle a bez prostoru pro (navrhovatelčiny) dotazy, neboť na místo byla s ohledem na protipandemická opatření přivolána Policie ČR. Neposkytnutí prostoru pro dotazy je ale mj. v rozporu s metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) *Úkony pořizovatele spojené s veřejným projednáním územního plánu*.

25. Podle názoru odpůrkyně veřejné projednání návrhu (napadeného) územního plánu neproběhlo v rozporu s právními předpisy. K **první** výtce odpůrkyně uvedla, že konání veřejného projednání v době nouzového stavu pořizovatel (také) předem konzultoval s MZ i s Ministerstvem vnitra ČR. O tom byla navrhovatelka informována e-mailem dne 11. 11. 2020. Veřejné projednání bylo vyhodnoceno jako neodkladné z důvodu nebezpečí z prodlení při plnění podmínek dotačního programu. Jednou ze závazných podmínek bylo totiž předložení dokumentace k závěrečnému vyhodnocení akce nejpozději do 31. 1. 2021. Na **druhou** výtku navrhovatelky odpůrkyně reagovala konstatováním, že veřejnou vyhláškou ze dne 7. 10. 2020, č. j. MKH/010692/2017, bylo skutečně oznámeno veřejné projednání návrhu územního plánu na den 12. 11. 2020 v zasedací místnosti Obecního úřadu Rašovice na adrese Jindice 64, což je adresa *úřadovny pro osobní návštěvu* zveřejněná na internetových stránkách odpůrkyně. Na této adrese se nachází objekt občanské vybavenosti ve vlastnictví odpůrkyně, který má dva vstupy a je průchozí, přičemž část prostor slouží i provozu restaurace. Veřejné projednání probíhalo v zasedací místnosti Obecního úřadu Rašovice, byl do ní nicméně umožněn vstup rovněž přes restauraci *Jaroslava Fanty*. Nejednalo se tedy o změnu místa konání veřejného projednání; ostatně místo konání navrhovatelce nečinilo problémy najít.
26. Stran **třetí** a **čtvrté** námitky odpůrkyně odmítla, že by při veřejném projednání nebyla k dispozici textová část (napadeného) územního plánu, že by veřejné projednání bylo ukončeno předčasně nebo že by nebyl dán prostor pro dotazy. Odpůrkyně shrnula, že veřejné projednání bylo zahájeno v 9:00 hodin, navrhovatelka přišla pozdě a nadto jeho průběh narušovala. Počet přítomných osob z veřejnosti zřejmě účelově navýšila tím, že přišla v doprovodu 6 osob. Po seznámení přítomných s návrhem byl dán prostor pro dotazy a po zodpovězení všech relevantních dotazů bylo poté veřejné projednání ukončeno. Forma dotazů navrhovatelky spíše představovala sdělování výhrad k návrhu (napadeného) územního plánu, proto byla odkázána na uplatnění písemných námitek. Po skončení veřejného projednání se nicméně navrhovatelka domáhala jeho pokračování, přestože jednání (do té doby) narušovala, ignorovala opatření o dodržování odstupu 2 metrů a neustále opakovala, že je nezákonné. Až po skončení veřejného projednání pak na místo dorazila Policie ČR. Veřejné projednání bylo posouzeno orgány, které byly oprávněny kontrolovat dodržování opatření souvisejících s pandemií koronaviru COVID-19 s výsledkem, že bylo v souladu s tehdejšími opatřeními. Odpůrkyně v této souvislosti odkázala na vyjádření Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování, ze dne 14. 12. 2020, sp. zn. MKH/143530/2020, který se již tehdy vypořádal s týmiž námitkami uplatněnými ve stížnosti navrhovatelky. Odpůrkyně vyzdvihla, že metodické sdělení k projednávání územně plánovací dokumentace v době pandemie vydané MMR dne 8. 4. 2020 pod č. j. MMR-20343/2020-81 přímo nevylučovalo konání veřejného projednání prezenční formou, byť doporučovalo dálkový přístup. Ke dni 1. 3. 2021 již bylo výslovně přípustné konání veřejného projednání při dodržení všech opatření. Podle odpůrkyně je také třeba přihlédnout k tomu, že se nepředpokládala vysoká

účast osob (veřejného projednání se zúčastnilo 16 osob z 369 osob trvale žijících v obci) a že při jejich disciplinovaném chování bylo možné dodržet hygienická opatření.

27. V replice navrhovatelka toliko stručně odmítla tvrzení odpůrkyně, že by narušovala průběh konání veřejného projednání. Má za to, že odpůrkyně nerozporovala namítanou absenci textové části návrhu ani neumožnění pokládání dotazů. V duplice odpůrkyně také setrvala na svém stanovisku.
28. Soud ze spisového materiálu zjistil, že veřejnou vyhláškou ze dne 7. 10. 2020, č. j. MKH/010692/2017, Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, (pořizovatel) oznámil konání veřejného projednání návrhu (napadeného) územního plánu obce Rašovice na den 12. 11. 2020 v 9:00 hodin v „*zasedací místnosti Obecního úřadu Rašovice se sídlem v Jindicích*“. Současně bylo oznámeno, že před veřejným projednáním je návrh vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a odpůrkyně a že je zveřejněn též na internetu, přičemž byla uvedena konkrétní internetová adresa. Součástí oznámení bylo i poučení o možnosti uplatnit připomínky nebo námitky ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na pevné a elektronické úřední desce pořizovatele i odpůrkyně v období od 9. 10. 2020 do 12. 11. 2020.
29. Na elektronické úřední desce odpůrkyně¹ soud ověřil, že v období od 9. 10. 2020 do 12. 11. 2020 zde bylo zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup předmětné oznámení s pozvánkou na veřejné projednání s údaji o době i místě jeho konání a s poučením o možnosti nahlédnutí do připravované územně plánovací dokumentace.
30. Ze seznamu účastníků veřejného projednání ze dne 12. 11. 2020 soud zjistil, že bylo přítomných 16 osob a že mezi přítomnými byli zástupci odpůrkyně a pořizovatele, projektant a dále též navrhovatelka, její manžel R. D. i jejich dcery K. D. a K. D.
31. K první navrhovatelčině výtce, že se veřejné projednání návrhu (napadeného) územního plánu dne 12. 11. 2020 spíše nemělo konat, a jelikož se konalo, bylo již jen proto nezákonné, soud zdůrazňuje, že tato argumentace v projednávané věci neobstojí. **Za situace, kdy se veřejné projednání konalo a navrhovatelka se ho zúčastnila, totiž řešení této otázky nemůže vést k závěru o podstatném porušení procesních práv navrhovatelky.** Teoreticky vzato by takto navrhovatelka mohla argumentovat za stavu, kdy by se pro své přesvědčení, že bylo konání veřejného projednání v rozporu s právními předpisy (či z obavy o své zdraví v době pandemie COVID-19 v ČR), veřejného projednání nezúčastnila – tehdy by bylo možné snad uvažovat o zkrácení na jejích právech. Taková situace ale nenastala. Jakkoliv totiž navrhovatelka zastávala jiný názor ohledně legálnosti konání veřejného projednání oproti odpůrkyni i pořizovateli, dobrovolně se jej rozhodla zúčastnit nehledě na vyhlášený nouzový stav i mimořádná opatření v souvislosti s pandemií COVID-19 v ČR – tato skutečnost vyplývá nejen z tvrzení navrhovatelky, ale i ze seznamu účastníků veřejného projednání. Navrhovatelka proto mylně předpokládá, že je nyní na soudu, aby se zabýval touto (z hlediska dotčení práv navrhovatelky v procesu přijetí napadeného územního plánu bezpředmětnou) otázkou, a to poté, kdy již byla zodpovězena ze strany pořizovatele, KHS i MZ. V rámci tohoto soudního řízení není ani úkolem soudu, aby věcně přezkoumával vyjádření pořizovatele ze dne 14. 12. 2020, sp. zn. MKH/143530/2020, ke stížnosti navrhovatelky.

¹ Dostupné zde: <https://www.rasovice.cz/uredni-deska?id=390&action=detail>.

32. K druhé námitce soud uvádí, že ačkoli se *sídlo obecního úřadu* odpůrkyně nachází na adrese Rašovice 76, veřejné projednání se mělo konat a také konalo v „*zasedací místnosti* Obecního úřadu Rašovice *se sídlem v Jindicích*“ – z veřejné vyhlášky ze dne 7. 10. 2020, č. j. MKH/010692/2017 nicméně nevyplývá konkrétní adresa (tj. ulice včetně č. p.). Ve vyjádření k návrhu odpůrkyně rozvedla, že se veřejné projednání odehrávalo v objektu na adrese Jindice 64; to ostatně (byť nepřímě) potvrdila i navrhovatelka, když do návrhu vtělila dvě fotografie zachycující objekt na této adrese včetně detailu vstupních dveří, na kterých byl tehdy vyvěšen nápis „*ÚZEMNÍ PLÁN*“. Soudu není zřejmé, proč má navrhovatelka za to, že došlo ke změně místa konání veřejného projednání, neboť **je zcela nerozhodné, že se na téže adrese nachází rovněž restaurace Jaroslav Fanta, tj. že součástí jednoho objektu je jak restaurace, tak obecní zasedací místnost.** Irelevantní pro projednávanou věc by bylo dokonce i to, pokud by snad součástí obecní zasedací místnosti byla restaurace nebo kdyby (opačně) součástí restaurace byla i obecní zasedací místnost. Jak přiléhavě podotkla odpůrkyně, podstatné je v této věci toliko, že se navrhovatelka na veřejnosti předem oznámené místo konání veřejného projednání dostavila a že jí patrně ani nečinilo žádné obtíže toto místo najít.
33. Byť navrhovatelka namítá, že při veřejném projednání nebyla k dispozici textová část (napadeného) územního plánu, soud zohlednil, že i pokud by skutečně na místě chyběla (což odpůrkyně popírá), nic to nemění na tom, že **navrhovatelka do textové části územního plánu mohla nahlížet elektronicky a do dne konání veřejného projednání i osobně u pořizovatele a odpůrkyně** – o tom, že je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí byla navrhovatelka řádně poučena ve veřejné vyhlášce ze dne 7. 10. 2020, č. j. MKH/010692/2017. Podstatný dopad na procesní práva navrhovatelky by nemělo ani to, pokud by vskutku nebylo vyhověno navrhovatelčině žádosti o nahlédnutí do textové části při veřejném projednání. Veřejné projednání totiž představuje jenom jinou formu seznámení veřejnosti s hlavními charakteristikami návrhu územního plánu a má předejít uplatnění zbytečných námitek plynoucích z nepochopení povahy a cílů připravované regulace, resp. umožnit námitky formulovat přiléhavěji se znalostí projednávaného návrhu. Neslouží však k podrobnému rozboru jednotlivých detailů a dohadům o vhodnosti přesné formulace konkrétních pasáží textové části návrhu. Navrhovatelka přitom i přes vytýkaná pochybení byla schopna námitky řádně uplatnit, eventuální nedostatky veřejného projednání tedy na možnost prosazení jejích práv neměly dopad.
34. Konečně, i kdyby odpovídalo realitě, že veřejné projednání bylo ukončeno předčasně s ohledem na příjezd a přítomnost Policie ČR, a že z tohoto důvodu již nebyl prostor pro pokládání dalších otázek ze strany veřejnosti (resp. navrhovatelky) a jejich zodpovězení, soud uvádí, že ani taková událost by neměla vliv na zákonnost napadeného územního plánu jako celku. Jak odpůrkyně zcela výstižně opakovaně zdůrazňovala, **navrhovatelka mohla formulovat své dotazy i výhrady k návrhu územního plánu v rámci písemných námitek** – i o tom byla koneckonců poučena již ve veřejné vyhlášce ze dne 7. 10. 2020, č. j. MKH/010692/2017. Takového postupu ostatně navrhovatelka využila, nelze proto hovořit o podstatném zkrácení na jejích procesních právech. Ostatně v minulosti již NSS v rozsudku ze dne 12. 1. 2016, č. j. 2 As 212/2015-27, uznal, že dostatečně závažným porušením procesních práv nemusí být (v případě, že byly podány námitky, z nichž je patrné, že navrhovatel porozuměl obsahu napadeného opatření obecné povahy) ani situace, že by veřejné jednání neproběhlo vůbec.

Vypořádání námitek nepřezkoumatelnosti (ke 2. a 3. bodu návrhu)

35. Soud ještě předřadil vypořádání námitek navrhovatelky stran nedostatečného odůvodnění napadeného územního plánu, jakož i stran rozhodnutí o námitkách, neboť jejich nepřezkoumatelnost by i sama o sobě byla vadou, pro kterou by soud musel napadenou část územního plánu zrušit.
36. Navrhovatelka předně v obecnosti namítala, že vyjmutí dotčených pozemků ze zastavitelných ploch je zcela neodůvodněné. Z návrhu (napadeného) územního plánu není v tomto ohledu podle ní patrná potřeba změny řešení zakotveného v předchozím územním plánu. Odůvodnění napadeného územního plánu pak obsahuje hned několik nesrovnalostí, na které navrhovatelka odpůrkyni upozorňovala již v námitkách. Nadto paušálně pojaté vysvětlení nemůže dostát požadavkům plynoucím z právních předpisů a judikatury soudů. Pokud odpůrkyně skutečně preferuje zástavbu v podobě rodinných domů s cílem navýšit počet obyvatel v obci (k tomu citovala ze strany 47 odůvodnění napadeného územního plánu), navrhovatelka nerozumí tomu, proč odpůrkyně brání realizaci záměru, který je právě v jejím zájmu. Takový postup nedává smysl. Řešení dotčených pozemků tedy není objektivním, racionálním a věcně správným způsobem odůvodněno.
37. **Podrobněji navrhovatelka namítala, že je argumentace odpůrkyně, proč nelze na dotčených pozemcích vymezit zastavitelnou plochu (z důvodu ochrany vodních zdrojů a lesa a současně z důvodu chybějícího přístupu), účelová a vědomě nesprávná.** Pokud by totiž byla správná, neměly být dotčené pozemky vůbec předchozím územním plánem jako zastavitelné vymezeny. Navrhovatelka disponuje *souhlasnými* stanovisky dotčených orgánů k jejímu záměru i hydrogeologickými posudky, odpůrkyně je však nevzala v úvahu, ačkoliv o nich věděla ještě před veřejným projednáním návrhu (napadeného) územního plánu (o jejím záměru odpůrkyně věděla zhruba jeden a půl roku předem, společné povolení záměru pak bylo vydáno tři měsíce před vydáním napadeného územního plánu).
38. Konkrétně z hydrogeologického posudku ze dne 6. 12. 2020 podle navrhovatelky vyplývá, že k ohrožení ochranného pásma vodních zdrojů záměrem nedojde; dokonce lze předpokládat, že projektovými terénními úpravami dojde ke zlepšení odtokových poměrů dešťových vod v lokalitě. Tyto závěry byly odpůrkyni známy již od prosince 2020. Nadto v rámci řízení o povolení záměru stavby vodního díla „*Domovní vrtaná studna na pozemku parc. č. XB vč. vodovodní a elektro přípojky*“ navrhovatelka doložila (jiný) hydrogeologický posudek, jehož závěry také vylučují jakékoliv negativní vlivy na přilehlé obecní studny – toto odborné posouzení bylo odpůrkyni jako účastnici tamního řízení známo již od listopadu 2020. Navrhovatelka citovala § 17 odst. 1 písm. e) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění účinném od 1. 1. 2021 (dále jen „vodní zákon“) s tím, že posouzení, zda může její záměr ovlivnit vodní poměry v dotčené lokalitě, přísluší vodoprávnímu úřadu či odborníkům na tuto problematiku. Odpůrkyně se fakticky pouze na základě svých domněnek pokouší nahradit expertní činnost orgánů státní správy, a to nástrojem, který je určen ke stanovení základní koncepce rozvoje území obce. Přesvědčení odpůrkyně, že by došlo k ohrožení zdrojů pitné vody, ve skutečnosti není ničím podloženo. Relevantním důvodem není ani obava občanů obce vyjádřená v petici, jež ostatně ani není součástí správního spisu.
39. Stran ochrany lesa navrhovatelka uvedla, že podle účinných právních předpisů ochranné pásmo lesa neexistuje. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých

zákonů, ve znění účinném od 1. 1. 2021 (dále jen „lesní zákon“) v ustanovení § 14 odst. 2 pouze uvádí, že v případě řízení, která by mohla ovlivnit zájmy chráněné lesním zákonem, nebo při dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa vydává orgán ochrany lesa souhlas, popřípadě závazné stanovisko. Záměr navrhovatelky přitom byl shledán v souladu se zákonem i orgánem ochrany lesa, a to v rámci závazného stanoviska Městského úřadu Kutná Hora, odboru životního prostředí, ze dne 9. 6. 2020, č. j. MKH/061567/2020. Také podle stanoviska Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování, ze dne 19. 11. 2020, č. j. MKH/142376/2020/ZPR/VAV, neměl orgán ochrany lesa k návrhu (napadeného) územního plánu připomínek, pouze v případě nedaleké plochy Z11 požadoval umístit obytné stavby ve vzdálenosti minimálně 25 m od hranice lesních pozemků. Orgán ochrany lesa tedy nepožadoval v rámci napadeného územního plánu úplné omezení zastavitelnosti na pozemcích, které se nachází 25 m od hranice lesa, pouze trval na podmínce, aby byly stavby situovány ve vzdálenosti převyšující 25 m od hranice lesních pozemků a aby v menší vzdálenosti od lesa byly ponechány zahrady. Odůvodnění, podle kterého dotčené pozemky nejsou určeny k zástavbě, jelikož zasahují do ochranného pásma lesa, tedy nedává smysl. O to více za situace, kdy na pozemcích navrhovatelky p. č. XF a XH zástavba umožněna je, ačkoliv se také nachází ve vzdálenosti méně než 50 m od lesa.

40. Navrhovatelka zdůraznila i to, že dotčené pozemky jsou *přímo* napojeny na místní komunikaci III. třídy. Zcela lichý je tak argument o nemožnosti napojení pozemku p. č. XB na komunikaci. Žádný právní předpis přitom nestanoví způsob, jakým má navrhovatelka řešit napojení na komunikaci uvnitř vlastního pozemku.
41. Navrhovatelka v posledku namítala, že i vyhodnocení jejích připomínek je chybné, neurčité a zmatečné, neboť odpůrkyně sice uvádí, že jim vyhověla a že umožnění výstavby bylo zapracováno již do návrhu pro veřejné projednání jako stav, přitom ale vůbec nezohlednila následné rozdělení původních pozemků p. č. XF a XG. Po jejich rozdělení totiž nově došlo ke vzniku pozemků p. č. XH a XA a současně ke sloučení zastavitelné části původního pozemku p. č. XG do nově vytyčeného pozemku p. č. XB. Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, přitom vydal dne 12. 8. 2020 závazné stanovisko č. j. MKH/080584/2020, kterým potvrdil soulad umístění domu na dotčeném pozemku p. č. XB s původním územním plánem. Odpůrkyně nepochopitelně interpretovala připomínku tím způsobem, jako by navrhovatelka požadovala, aby byla umožněna zastavitelnost (pouze) pozemku p. č. XH – tento její přístup ovšem nemá jakékoliv opodstatnění. Odpůrkyně tedy reálně připomínkám navrhovatelky nevyhověla, protože podle napadeného územního plánu (již) není možné záměr umístit (jako zastavitelné vymezila pouze zhruba 2/3 původního pozemku p. č. XG). Ačkoliv navrhovatelka vznesla i obdobné námitky, odpůrkyně jen odkázala na nesprávné vyhodnocení připomínek. Ani v rámci rozhodnutí o námitkách tedy odpůrkyně nereflektovala vznik nových hranic pozemků. Navrhovatelka zásadně odmítá, že by nepožadovala vymezení pozemku p. č. XB jakožto zastavitelného pozemku, v okamžiku podání připomínek totiž byla relevantní část tohoto pozemku součástí původního pozemku p. č. XG.
42. Odpůrkyně nejprve uvedla, že na rozdíl od požadavku odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch právní předpisy nepožadují zdůvodnit *rušení* zastavitelných ploch. **Nelze (tak) odpůrkyni vyčítat, že napadený územní plán neobsahuje důvody, pro které byla zastavitelnost na předmětných pozemcích rušena. Toto odůvodnění je až v rámci**

vypořádání námitek navrhovatelky, které je zcela dostatečné a přiléhavé. Byť odpůrkyně má zájem na rozvoji zástavby rodinných domů, neznamená to, že by měla přehlížet a ignorovat zájmy jiné. Není tedy pravdou, že nemá zájem na tom, aby pozemky navrhovatelky byly zastavěny rodinnými domy. Navrhovatelka však s odpůrkyní nijak záměr výstavby rodinných domů ani rozdělení pozemků *konkrétně* neprojednala.

43. Stran dotčeného pozemku p. č. XA odpůrkyně toliko konstatovala, že na něm navrhovatelka žádnou stavební činnost nevyvíjí. K důvodům, na základě kterých byl vymezen jako nezastavitelný dotčený pozemek p. č. XB, uvedla, že šlo zejména o blízkost obecních studní a vodovodu na pozemcích p. č. XL a XM – z velké části totiž pozemek p. č. XB zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje (vyznačeného i v terénu), ve kterém jsou zakázány jakékoliv terénní úpravy. Odpůrkyně se domnívá, že by bylo problematické „uhlídat“ navrhovatelku, aby upustila od zasahování do předmětného ochranného pásma, a tuto její obavu sdílí i 37 obyvatel obce. Záměr navrhovatelky je totiž takový, že právě přes tento pozemek má být k rodinnému domu *RD 3* přivedena elektrická energie a že tudy má vést i dopravní napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Obtížnost dopravního napojení je pak dalším samostatným důvodem pro nezastavitelnost pozemku p. č. XB. Pokud by byl totiž vymezen tento dotčený pozemek jako zastavitelný pouze v severní části, aby bylo chráněno ochranné pásmo vodního zdroje (odpůrkyně má zájem na tom, aby nedošlo k ohrožení vydatnosti zdroje pitné vody a jeho kvality), pak by ale nebyl dopravně napojený na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Takto vyčleněný stavební pozemek by totiž nesousedil s pozemkem veřejné komunikace. Předchozí územní plán vymezoval zastavitelnou plochu na tehdejších pozemcích p. č. PK XC a PK XD, neboť u nich byla splněna podmínka napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Ta je splněna i u pozemků navrhovatelky p. č. XF a XH. Jejich plocha o rozloze 2 796 m² je přitom dostatečně velká i pro umístění tří rodinných domů – nelze tak dojít k závěru, že by napadený územní plán záměr navrhovatelky znemožňoval. Relevantní je i důvod týkající se přímého sousedství dotčeného pozemku p. č. XB s lesním pozemkem – významná část pozemku je v „ochranném pásmu lesa“ (toto zjednodušené označení přitom odpůrkyně považuje za srozumitelné), které slouží k zajištění ochrany lesa před důsledky činnosti v něm prováděné.
44. Odpůrkyně pokračovala, že navrhovatelka sice argumentuje souhlasnými stanovisky, závěry hydrogeologického posudku i pozdějšími rozhodnutími orgánů veřejné moci, tyto písemnosti ale v rámci námitek nepředložila. Odpůrkyně k nim proto nemohla přihlížet. Tím spíše k nim nemůže být přihlédnuto v rámci soudního přezkumu již vydaného územního plánu. Odpůrkyně ani pořizovatel územního plánu nejsou povinni průběžně sledovat jiná správní řízení a vyvozovat z nich závěry, které mohli vlastníci pozemků uplatnit. Pokud by tak odpůrkyně v případě navrhovatelky činila, došlo by ke zvýhodnění jednoho vlastníka na úkor ostatních, u kterých byla dodržena koncentrace spojená s uplynutím lhůty k uplatnění námitek. Nadto skutečnost, že pro nějaký záměr je vydáno kladné závazné stanovisko pro účely územního řízení v žádném případě nezakládá nárok vlastníka pozemku na zachování určité regulace v rámci územního plánu, a to ani v případě, že by se jednalo o závazné stanovisko orgánu územního plánování. Závazné stanovisko orgánu územního plánování totiž posuzuje soulad záměru s *platnou* územně plánovací dokumentací. V případě, že dojde po vydání stanoviska ke změně územního plánu, stává se toto stanovisko neaktuálním. Neplatí tedy, že by se územní plán měl přizpůsobovat závazným stanoviskům dotčených orgánů uplatněným v územním

řízení. Na závěr odpůrkyně zdůraznila, že sice dne 21. 12. 2020 bylo Městským úřadem Uhlířské Janovice, odborem životního prostředí a výstavby, vydáno rozhodnutí č. j. MUUJ/5446/2020/be schvalující navrhovatelčin záměr, nicméně bylo následně rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 3. 5. 2021, č. j. 058657/2021/KUSK, zrušeno.

45. K poslední výtce nedostatečného vypořádání připomínek odpůrkyně zopakovala, že navrhovatelka nepožadovala zachovat zastavitelnost na pozemku p. č. XB, připomínám proto bylo vyhověno pouze v rozsahu pozemků p. č. XF a XG. Vyzdvihla, že dělení pozemků bylo iniciativou navrhovatelky (jejím svobodným rozhodnutím), jež nebyla projednána s odpůrkyní. Na vypořádání připomínky k návrhu územního plánu není právní nárok; nevymezení pozemku p. č. XB jako zastavitelného je také zdůvodněno v rámci vypořádání námitek navrhovatelky.
46. V replice navrhovatelka setrvala na názoru, že je nesprávné mínění odpůrkyně o nezbytnosti nezastavitelnosti dotčených pozemků. Ani tvrzení odpůrkyně o koncentraci a pozdním uplatnění námitek zde není namístě. Skutečně se nejedná o situaci, kdy by se měl napadený územní plán přizpůsobovat závazným stanoviskům dotčených orgánů uplatněných v územním řízení; navrhovatelka nicméně nemohla ovlivnit, že bylo společné povolení záměru následně zrušeno odvolacím orgánem pro pochybení stavebního úřadu. O existenci ochranného pásma vodního zdroje se navrhovatelka dozvěděla teprve v červenci 2020, od té doby ale činí veškeré kroky k minimalizaci jakýchkoliv vlivů na toto ochranné pásmo. Pokouší se i o přeložení návrhu umístění elektrické přípojky, která by nově měla být vedena po hranici pozemků p. č. XF a XB. Navrhovatelka poukázala i na to, že podle leteckých fotografií byl v minulosti pozemek p. č. XB využíván i samotnou odpůrkyní jako příjezdová cesta k obecním studnám. Také namítla, že v územních plánech obcí (a to i v nyní napadeném) jsou zcela běžně vymezovány zastavitelné pozemky v sousedství lesních ploch. Navrhovatelka konečně nerozumí ani tomu, proč by dělení svých pozemků měla s odpůrkyní (předem) projednávat.
47. V duplice odpůrkyně zdůraznila, že až v tomto soudním řízení navrhovatelka specifikovala svůj záměr výstavby tří rodinných domů, v námitkách tak neučinila. Odpůrkyně proto v tomto směru nemohla v rámci vypořádání námitek reagovat. Připomínky ze dne 24. 2. 2020 navrhovatelka formulovala nejednoznačně, jestliže chtěla požadovat vymezení pozemku p. č. XB jako zastavitelného, jelikož to v nich neuvedla. Předchozí projednání dělení stavebních pozemků s odpůrkyní je v obci běžné a v tomto případě by bylo obzvláště vhodné s ohledem na blízkost ochranného pásma vodních zdrojů. Odpůrkyni přitom není známo, že by navrhovatelce bylo vydáno územní rozhodnutí ohledně dělení jejích pozemků, byť obec měla být účastníkem takového řízení. Tvrzení navrhovatelky o minimalizaci zásahu do ochranného pásma vodních zdrojů jsou podle odpůrkyně nepravdivá a účelová. Hydrogeologické posudky se týkají pouze studní u dvou rodinných domů, neprokazují však, že záměr navrhovatelky (včetně tří studní) nebude mít negativní vliv na ochranné pásmo vodního zdroje. Odpůrkyně přitom nemohla mít v listopadu 2020 posudek, který byl vyhotoven až 6. 12. 2020. Dopravní napojení k rodinnému domu v severní části pozemku p. č. XB není možné provést jinak než zásahem do ochranného pásma vodního zdroje. Letecký snímek zachycující, že v minulosti po pozemku p. č. XB projelo vozidlo za účelem správy a údržby vrtů, nezakládá navrhovatelce právo každodenní jízdy k rodinnému domu či k provádění výkopových prací na tomto pozemku.

48. Soud ze spisového materiálu v této souvislosti zjistil, že ve fázi společného projednání uplatnili navrhovatelka a její manžel R. D. k návrhu (napadeného) územního plánu podáním ze dne 24. 2. 2020 své připomínky (zaevidované pod č. PS7). Uvedli, že si dne 11. 9. 2019 zakoupili pozemky p. č. XF, XG a XB, z nichž první dva pozemky byly podle platného územního plánu určeny k zástavbě. Požadovali proto po odpůrkyni, aby takové jejich určení trvalo i nadále, tj. aby z ploch pro zástavbu nebyly vyňaty, a to z důvodů, že již činí kroky k rozdělení pozemků a k získání povolení ke stavebním řízením a že již projektanti zpracovávají dokumentaci i k rodinným domům. Uvedli, že doufají, že během následujících 14 dnů budou mít potřebné dokumenty k žádosti o územní souhlas k rodinným domům a ke stavebnímu povolení ke studnám a čistírně odpadních vod, které se mají nacházet na předmětných pozemcích.
49. Odpůrkyně na str. 13 napadeného územního plánu uvedla, že této připomínce **vyhovuje** a že vznesený požadavek zapracovala do návrhu pro veřejné projednání (dokonce) jako stav, a to s ohledem na to, že v dosud platném územním plánu byly pozemky p. č. XF a XG určeny k zastavění, že na nich bude realizována zástavba (rodinné domy) a že již bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování.
50. V podání ze dne 18. 11. 2020 pak navrhovatelka s jejím manželem formulovali své námitky (zaevidované pod č. N4) obdobně jako v nynějším návrhu (podání bylo doručeno elektronicky dne 19. 11. 2020 a v listinné podobě dne 23. 11. 2020). Rozhodnutí o nich je obsaženo na stranách 8 – 11 napadeného územního plánu.
51. Uplatněným námitkám odpůrkyně **nevyhověla**. Odůvodnění zahájila konstatováním, že se námitky týkají pozemků p. č. XF, XH, XA a XB, které byly odděleny a začleněny do katastru nemovitostí (až) po společném jednání – návrh pro veřejné projednání je již vyznačil na aktuálním mapovém podkladu. Odpůrkyně pokračovala, že (zvýraznění doplněno soudem): „[j]ak navrhovatelé sami uvádí v úvodu námitek, že **pozemky p.č. XF a XG jsou pozemky určené k zástavbě** a ve své připomínce ke společnému jednání ze **dne 24.2.2020 uvedli, že na nich činí kroky k výstavbě** a do 14- ti dnů budou k dispozici příslušná povolení. Na základě tohoto písemného prohlášení byla upravena dokumentace pro veřejné projednání a pozemky p.č. XH a XA [sic!, pozn. soudu: odpůrkyně měla patrně na mysli pozemek p. č. XF] **byly dány do stavu zastavěného území. O pozemku p.č. XB se v připomínce nezmiňují, že by ho požadovali k zástavbě.** [...] **Písemným připomínkám ze společného jednání bylo, kromě jednoho pozemku** [pozn. soudu: odpůrkyně měla patrně na mysli pozemek p. č. XB] **v ochranném pásmu vodních zdrojů a lesa, vyhověno návrhem dokumentace pro veřejné jednání.**“
52. K hlavní námitce, aby pozemky p. č. XA a XB byly vymezeny jako zastavitelné (stavební) jako v dosavadním územním plánu, odpůrkyně nadto obecně konstatovala, že: „[z]ařazení pozemku v současném územním plánu k zástavbě nezakládá povinnost pro návrh územního plánu ho ponechat. Není nárok na úhradu - § 102 odst.7). Fakt, že zastavitelná plocha měla větší rozsah v původním ÚP, nezavazuje. Při vymezení ploch se vychází z ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 20 odst. 4. [...] Na straně 6 návrhu územního plánu není uvedeno, že se původně navržené pozemky bez změny ponechají.“
53. Konkrétně stran (části) dotčeného pozemku **p. č. XA** odpůrkyně uvedla, že: „[v]elikost zastavitelné části pozemku p.č. XA je dostatečná pro RD. Zbytek je nepřístupný, není komunikace a nesplňuje vyhl. č. 501/2006 Sb. § 20 odst. 4 ...napojení. Pozemek p.č. XA je z velké části vymezen jako zastavitelná plocha Z10. Jeho malá východní část není k zástavbě - zasahuje

do ochranného pásma lesa. [...] Vymezeno je 0,12 hektarů zastavitelné části pozemku a vymezení pro zástavbu jedním rodinným domem se může stanovit v územním plánu. Důvode je, že pozemek již zasahuje do volné krajiny a je nutno zamezit jeho intenzivní zástavbě a zajistit ochranu krajinného rázu.“ Stran dotčeného pozemku p. č. XB pak jen toliko prohlásila, že není určen k zástavbě, protože „[j]eho část zasahuje do ochranného pásma lesa a vodních zdrojů. Tyto limity neumožní jeho zástavbu.“

54. K problematice nepřezkoumatelnosti soud nejprve obecně uvádí, že územní plán jako opatření obecné povahy obsahuje dvojí odůvodnění – jednak vlastní odůvodnění a jednak odůvodnění rozhodnutí o námitkách.
55. V nálezu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, Ústavní soud uvedl, že věc posuzovaná v nálezu sp. zn. III. ÚS 1669/11 vykazovala specifika skutkového charakteru, pro něž nemohou být tam vyslovené závěry generalizovány. Zdůraznil odlišnou povahu odůvodnění územního plánu jako takového a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a rozdílný přístup k soudnímu přezkumu těchto dvou odůvodnění. Uvedl, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách předkládá právní a skutkové důvody, pro něž je třeba z pozice veřejné moci zasáhnout do práv, povinností či zájmů konkrétních subjektů individualizovaných konkrétními námitkami. Jakkoliv může být nezbytnost takového zásahu předurčena výsledkem politických úvah samosprávy o regulaci vztahů v území (ty jsou předmětem odůvodnění územního plánu jako takového), konkrétní provedení a vypořádání konkrétních námitek vůči němu je správním soudem v zásadě plně přezkoumatelné. Nezbytné odůvodnění má být přiměřené povaze toho kterého nástroje územního plánování, neboť není hodnotou *per se*, ale prostředkem k zajištění toho, aby v komplexním procesu pořizování územně plánovací dokumentace byly učiněny všechny nezbytné komplexní úvahy, ať již jejich potřeba plyne z právní úpravy, z odborných hledisek či z konkrétního sporu o řešení některé otázky. Ústavní soud připomenul, že výkon samosprávy při územním plánování je výkonem veřejné moci, který je způsobilý zasáhnout do ústavně zaručených práv a svobod a který musí být soudem přezkoumatelný. Z toho dovodil, že ústavnímu požadavku přezkumu zákonnosti soudem odpovídá právě požadavek dostatečného odůvodnění opatření obecné povahy či rozhodnutí o námitkách (ledaže by jejich důvody byly zjišťovány až v samotném soudním řízení). Řádné odůvodnění tedy musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí „přehnaných požadavků“ usuzovat pouze výjimečně (v konkrétně vymezených poměrech věci). Současně je třeba zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v souvislostech. Odůvodnění rozhodnutí o námitce proto netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika uvedená v námitce řešena (srov. rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101, či ze dne 30. 7. 2015, č. j. 8 As 47/2015-44).
56. V kontextu zmíněné judikatury tedy lze uvést, že byť odpůrkyně může mít pravdu v tom, že obecná část odůvodnění napadeného územního plánu nemusí obsahovat vysvětlení, proč byly určité plochy vyňaty z ploch zastavitelných, resp. nároky na takové odůvodnění ze strany soudu nemohou být jakkoliv přemrštěné, to samé nelze tvrdit o odůvodnění reagujícím na včasné námitky, jež takovou změnu napadají. Na takto uplatněné námitky je naopak odpůrkyně povinna reagovat řádným odůvodněním vypořádávajícím klíčové body námitek, a to v takové podobě a rozsahu, jaká v principu odpovídá požadavkům na

rozhodnutí vydávaná podle správního řádu. Byť soud nemůže přehlížet, že opatření obecné povahy představuje rozsáhlý dokument, k němuž mohou být mnohdy uplatněny desítky či stovky námitek, což opodstatňuje do jisté míry i zkratkovitější formulaci odůvodnění jejich vypořádání, ani taková vyšší tolerance nemůže opodstatňovat upuštění od požadavku na materiální, a nikoliv jen formální přednesení důvodů vysvětlujících, proč nemohlo být námitkám vyhověno a proč argumentace v nich uplatněná je lichá.

57. Soud nicméně má za to, že požadavkům na přezkoumatelnost, jak co do srozumitelnosti, tak co do přednesení základních důvodů, proč nelze námitkám vyhovět, odpůrkyně vyhověla. Pokud jde o samotné odůvodnění vypořádání připomínek, zde soud dává odpůrkyni za pravdu, že ani v případě přejití připomínek mlčením by nemohla být taková vada podle ustálené judikatury NSS považována za důvod opodstatňující zrušení napadeného územního plánu. Jde-li pak o samotné vypořádání námitek, zde i přes jeho formulační nedostatky a jeho zkratkovitost lze shledat rozhodující důvody, jež odpůrkyni vedly k zamítnutí námitek.
58. Jak konkrétně vyplývá ze shora citovaných pasáží odůvodnění vypořádání námitek, odpůrkyně v první řadě (stejně jako ve vyjádření k návrhu) měla za to, že navrhovatelka vůbec o zachování zastavitelnosti pozemku p. č. XB (resp. jeho části odpovídající dříve zastavitelným plochám) nežádala. Dále konstatovala, že zastavitelnosti dotčených pozemků brání jejich umístění v ochranném pásmu vodních zdrojů a lesa. K pozemku p. č. XA bylo nadto uvedeno, že jeho zastavitelná část má dostatečnou velikost pro výstavbu rodinného domu, že jeho intenzivní zástavba by byla v rozporu se zájmem na ochraně krajinného rázu a konečně že jeho nezastavitelná část není napojena na pozemní komunikace způsobem odpovídajícím požadavkům § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb. (dále jen „vyhláška o využívání území“). Vše odpůrkyně zároveň doplnila závěrem, že navrhovatelka nemá žádný nárok na zachování rozsahu zastavitelných ploch i v novém územním plánu.
59. Uváděné důvody představují okolnosti, jež by opravdu mohly představovat překážku pro vymezení dotčených pozemků jako zastavitelných, nelze tedy hovořit o nepřezkoumatelnosti napadeného územního plánu. Otázka opodstatněnosti uváděných důvodů (zákonnosti, potažmo přiměřenosti) již nepředstavuje spor o přezkoumatelnost, ale spor o nezákonnost samotné (v odůvodnění napadeného územního plánu identifikovatelné) úvahy odpůrkyně. Soud tedy konstatuje, že odpovídající návrhový bod není důvodný. Podstatná část uplatněné argumentace však souvisí právě s otázkou přiměřenosti přijaté regulace a jako taková bude vypořádána v následující části věnované odpovídajícím návrhovým bodům.

Vypořádání námitek diskriminace a nepřiměřenosti (k 1. a 4. bodu návrhu)

60. Skutečná podstata sporu mezi navrhovatelkou a odpůrkyní v projednávané věci tkví v tom, zda bylo přeřazení dotčených pozemků z ploch zastavitelných pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu na plochy smíšené nezastavěného území přiměřeným zásahem do vlastnického práva navrhovatelky.
61. Navrhovatelka shrnula, že původní územní plán v době koupě pozemků (v září 2019) vyvolal v navrhovatelce legitimní očekávání, že na zakoupených pozemcích bude možné za souhlasu dotčených orgánů realizovat její záměr – navrhovatelka s ním dokonce seznámila odpůrkyni ještě před koupí pozemků v rámci osobního jednání (v květnu 2019), při němž jí starosta obce potvrdil, že tehdejší pozemky p. č. XF a XG jsou stavební a jejich

užití pro výstavbu záměru nic nevylučuje. Navrhovatelka tak očekávala, že zastavitelnost pozemků bude zachována i v napadeném územním plánu a že odpůrkyně nebude realizaci záměru klást žádné překážky. Toto její legitimní očekávání podpořila i souhlasná závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů. Navzdory uvedenému však odpůrkyně dotčené pozemky napadeným územním plánem (již v jeho návrhu) vyjmula ze zastavitelných ploch, čímž zamezila realizaci navrhovatelčina záměru jako celku, byť se to tak na první pohled jevit nemusí, neboť pozemky byly zakoupeny právě za účelem možnosti bydlení v sousedství s dcerami. Vyjmutí dotčených pozemků ze zastavitelných ploch tak představuje citelný zásah do vlastnického práva navrhovatelky. Tento zásah nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv navrhovatelky – je tak projevem libovůle odpůrkyně. Došlo přitom nejen k zamezení realizace záměru, ale i k zásadnímu snížení tržní ceny dotčených pozemků a vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky (ke dni 15. 4. 2021 je navrhovatelka v listině přiložené k návrhu vyčíslila částkou 4 129 922,27 Kč).

62. Odpůrkyně se neřídila zásadou minimalizace zásahů do práv navrhovatelky, jelikož zamýšleného cíle by bylo možné dosáhnout i jiným způsobem – pokud by byla vymezená alespoň severní část pozemku p. č. XB jako zastavitelná plocha BV, jednalo by se o přiměřenější řešení. Mohla tedy zvolit pouze částečné omezení výstavby na tomto dotčeném pozemku namísto jeho celkového vyjmutí ze zastavitelné plochy. Takové řešení by odpovídalo i stanovisku Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování, ze dne 19. 11. 2020, č. j. MKH/142376/2020/ZPR/VAV. Odpůrkyně měla vzít v úvahu dosavadní kroky navrhovatelky, o kterých věděla minimálně od podání připomínek k návrhu (napadeného) územního plánu pro společné projednání, tj. ode dne 26. 2. 2020.
63. Odpůrkyně nerespektovala ani zásadu kontinuity územního plánování. V dotčené lokalitě totiž nedošlo od doby pořízení předchozího územního plánu k žádné objektivní změně okolností, kterou by bylo možné nové vymezení dotčených pozemků odůvodnit.
64. **Navrhovatelka má za to, že proti ní bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s vlastníky jiných nemovitostí.** Zatímco její záměr byl zmařen, byly současně vymezeny nové zastavitelné plochy na pozemcích p. č. XI a XJ. Pozemek p. č. XI se přitom nachází v bezprostředním sousedství lesa, od kterého je oddělen pouze komunikací. Podle názoru navrhovatelky tak bylo jedinou motivací odpůrkyně zabránit realizaci záměru, pro který již dokonce bylo vydáno společné povolení. Takové jednání je jednoznačným projevem libovůle odpůrkyně, neboť postupovala značně svévolně pouze na základě svých vlastních představ o využití území zcela zjevně bez respektu k vlastnickým vztahům v území, a tím zcela mimo rámec zákonných mantinelů. Z uvedených důvodů je **navrhovatelka přesvědčena, že napadený územní plán nevyhovuje základním kritériím a podmínkám testu proporcionality.**
65. Odpůrkyně úvodem popsala, že již původní územní plán, jenž nabyl účinnosti dne 15. 10. 1999, vymezil na tehdejší pozemku p. č. PK XC (o výměře cca 3 380 m², který přesně nekoresponduje se stávajícími pozemky p. č. XF a XH o celkové výměře 2 796 m²) zastavitelnou plochu pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu. Změny č. 1 a 2 územního plánu se pozemků navrhovatelky netýkaly, až změna č. 3 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 10. 9. 2010, vymezila zastavitelnou plochu nízkopodlažního bydlení venkovského typu i na části tehdejšího pozemku p. č. XG. V rozsahu dřívějšího pozemku

p. č. PK XC byla tedy plocha zastavitelná více než 20 let a v rozsahu tehdejšího pozemku p. č. XG přibližně 10 let. Pokračovala, že o pořízení napadeného územního plánu bylo rozhodnuto dne 22. 12. 2016, dne 10. 2. 2020 pak byl na úřední desce odpůrkyně zveřejněn návrh územního plánu pro společné jednání. Ten vymezil tehdejší pozemky p. č. XK, XF a jižní část pozemku p. č. XG v ploše ZN, pouze severní část pozemku p. č. XA byla vymezena v ploše BV. Odpůrkyně má za to, že teprve až poté navrhovatelka zahájila své kroky ohledně záměru – (zejména) podala připomínky ze dne 24. 2. 2020, kterým ale bylo vyhověno. Upravený návrh územního plánu pro veřejné projednání byl zveřejněn dne 9. 10. 2020 a dne 12. 11. 2020 se konalo veřejné projednání. V jeho rámci byly nově vymezeny pozemky p. č. XK, XF a XG v ploše bydlení, dotčený pozemek p. č. XB zůstal nezastavitelný. Oproti pozemku p. č. PK XC se však zastavitelná plocha zmenšila pouze o 584 m², tj. o cca 17,3 %. **Odpůrkyně zdůraznila, že se neruší tato celá zastavitelná plocha, ale jen se zmenšuje s ohledem na nové hranice pozemků a ochranné pásmo vodního zdroje. Takové zmenšení přitom lze považovat za přiměřené (proporcionální) ve smyslu navrhovatelkou citované judikatury (pouze rozsudky NSS č. j. 9 As 171/2018-50 a Krajského soudu v Praze č. j. 50 A 17/2017-63 nejsou podle odpůrkyně na projednávanou věc aplikovatelné). Omezení zastavitelnosti dotčených pozemků nelze automaticky hodnotit jako nezákonný projev libovůle.**

66. S konkrétní podobou záměru navrhovatelky se odpůrkyně seznámila až v souvislosti se společným územním a stavebním řízením na stavbu „3 x rodinný dům“ – oznámení o zahájení řízení jí bylo doručeno teprve dne 3. 11. 2020, tj. až po zveřejnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání, ke kterému došlo již dne 9. 10. 2020. Odpůrkyně přitom odmítla, že by jí navrhovatelka konkrétně představila záměr již v roce 2019. Konkrétní dělení pozemků ani uvažované umístění rodinných domů navrhovatelka nijak nespecifikovala ani v připomínkách ze dne 24. 2. 2020.

67. Odpůrkyně tak shrnula, že pozemky navrhovatelky (v rozsahu tehdejších pozemků p. č. PK XC a PK XD) byly již poměrně dlouhou dobu zastavitelné, aniž by byly pro tento účel využity. Navrhovatelka přitom nemá právní nárok na to, aby jejich zastavitelnost byla respektována navždy. Zachování zastavitelnosti v rozsahu podle předešlého územního plánu by bylo poměrně nepraktické s ohledem na skutečnost, že došlo ke změnám v hranicích pozemků. Již z této skutečnosti je zřejmé, že se musely změnit i hranice zastavitelnosti. To, jakým způsobem se změnily, pak do jisté míry ovlivnila i sama navrhovatelka tím, jak své pozemky rozdělila. Napadený územní plán neznemožňuje umístění tří rodinných domů na pozemcích navrhovatelky, znemožněno je pouze jejich zamýšlené umístění, jímž by bylo zasaženo do ochranného pásma vodního zdroje. Nelze hovořit ani o tom, že by napadený územní plán nerespektoval ten předchozí a nenavazoval na něj, neboť na pozemcích p. č. XF, XG a XB dochází k redukci zastavitelných ploch (toliko) přibližně o 17 %. Konečně princip kontinuity územního plánování nelze chápat jako absolutní, je přípustné zastavitelnost pozemků vymezovat, ale i omezovat či rušit.
68. **Podle názoru odpůrkyně napadený územní plán není ve vztahu k navrhovatelce ani diskriminační.** Pozemky p. č. XI a XJ jsou na rozdíl od dotčeného pozemku p. č. XB (v rozsahu, jak jej požadovala navrhovatelka vymezit) dopravně napojené na veřejně přístupnou pozemní komunikaci a v lokalitě došlo k podstatně výraznějšímu omezení zastavitelných ploch – a to i stran těch pozemků, na které sama navrhovatelka poukazovala (k tomu odpůrkyně odkázala na „změnu I“ o rozloze cca 2,4 ha ve změně č. 3 územního plánu).
69. V replice navrhovatelka trvala na tom, že odpůrkyně již od září 2019 (a dozajista od července 2020, kdy jí dne 2. 7. 2020 navrhovatelka předala situační výkres záměru) věděla o tom, že navrhovatelka měla v úmyslu na pozemcích realizovat záměr a že započala s jeho projektovou přípravou, a následně i o tom, že zde probíhaly terénní úpravy a že jí bylo vydáno nepravomocné územní rozhodnutí k záměru. Ve snaze o bagatelizaci vlivu napadeného územního plánu na práva navrhovatelky pak odpůrkyně neuvádí, že redukcí zastavitelných ploch na dotčených pozemcích je znemožněna realizace jejího záměru a že pozemek p. č. XB byl zcela vyjmut ze zastavitelných ploch, ačkoliv podle předchozího územního plánu na něm bylo možné záměr realizovat. S ohledem na skutečnost, že výměra původních pozemků p. č. XF a XG činila 5 955 m², přesahuje zmenšení zastavitelné plochy odpůrkyní tvrzených 17,3 %, a je i proto nepřiměřené.
70. V duplice odpůrkyně odmítla, že by jí navrhovatelka dne 2. 7. 2020 předala situační výkres záměru, o konkrétním umístění rodinných domů se dozvěděla až dne 3. 11. 2020. Nebylo povinností odpůrkyně domýšlet na základě obecných připomínek a námitek navrhovatelky, co konkrétního měla na mysli – nelze jí proto klást k tíži, že na záměr navrhovatelky nereagovala konkrétně. Navrhovatelce přitom nyní již nesvědčí právo na rozšiřování tehdy uplatněných námitek. K výpočtu redukce zastavitelných ploch odpůrkyně uvedla, že porovnávala snížení zastavitelnosti na pozemcích p. č. XF, XH a XB s pozemkem p. č. PK XC. U pozemku p. č. XA sice také došlo ke snížení jeho zastavitelnosti, navrhovatelka u něho ale neuvádí žádné uvažované využití – výpočet je zde přitom obtížnější, lze jen odhadovat, že došlo k redukci jeho zastavitelnosti o 18,3 %. Omezení zastavitelnosti tohoto pozemku totiž vychází i z § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona. Podstatné přesto je, že umístění rodinných domů není znemožněno, jelikož nedošlo k úplnému zrušení zastavitelnosti pozemků – ostatně územní plán se ani nemusí

přizpůsobovat teprve uvažovaným záměrům vlastníků pozemků, pro které nebyly získány územní rozhodnutí či jiná povolení.

71. Soud z výrokové části napadeného územního plánu zjistil, že odpůrkyně k ochraně a rozvoji hodnot území u urbanistické struktury uvedla (viz bod b1 jeho kapitoly 3; zvýraznění zde a dále doplněno soudem), že: „[n]ávrh je **založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) v okolí stávající zástavby s tím, že z důvodu časté nevhodnosti terénu k výstavbě v zastavěném území obce bude nutné překročit současnou hranici zástavby do nezbytného zemědělského okolí a do přiléhající krajiny (vzhledem k situaci stávajících sítí umožnit zástavbu v navazujícím krajinném pásu). V zástavbě obce je dostatek volných ploch pro novou výstavbu (tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce) a nebude se rozptylovat zástavba do krajiny. Takovým prostorem pro obytnou zástavbu je v Jindicích jižní část, v Rašovicích a Mančicích také jižní okraj zástavby. [...] Zachována zůstane současná hrana zástavby plynule přes zahrady přecházející do volné krajiny a zastavovány nebudou ani zahrady u zemědělských usedlostí. Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...) u některých zemědělsky využívaných ploch obklopujících obec bude doplněna zeleň.“**
72. Stran urbanistické koncepce odpůrkyně dále uvedla (viz bod a kapitoly 4 výrokové části napadeného územního plánu), že: „[c]ílem návrhu rozvoje je využití dobré návaznosti území a jeho výhodné polohy tj. **rozšířit možnosti zaměstnání, bydlení, rekreace a zajistit atraktivitu pro stávající obyvatele a podmínky pro jejich přírůstek.** [...] Naprostá většina ploch pro zástavbu vyplňuje volné plochy v současné zástavbě anebo plochy s ní související. **Pro stabilizaci obyvatel a jejich přírůstek jsou navrženy rozvojové plochy rodinné výstavby.**“ K zastavěnému území v části Rašovice odpůrkyně konkrétně uvedla, že zástavbu tvoří pouze několik objektů venkovského typu s hospodářským areálem a vede skrze ní silnice. Konstatovala, že právě Rašovice budou rozvojovým územím pro obytnou zástavbu a služby – proto jsou zde navrženy zastavitelné plochy Z7, Z8, Z10, Z11, Z18:

<i>označení plochy</i>	<i>značka</i>	<i>popis plochy – funkce</i>	<i>podmínky využití – omezení</i>
Z7	BV	<u>plochy bydlení - venkovského charakteru</u> Je logickým <i>pokračováním</i> existující obytné zástavby východní části Rašovic. Je pro 1 rodinný dům a zbytek pozemku bude zahrada. (výměra 0,1 ha)	Plocha je vymezena stávajícím vedením el. 22 kV a příkopem. Přiléhá ke komunikaci. <i>V platném územním plánu je schválena pro bydlení.</i>
Z8	BV	<u>plochy bydlení - venkovského charakteru</u> Je logickým <i>pokračováním</i> již existující obytné zástavby v jižní části Rašovic u hřbitova. (výměra celkem 0,16 ha)	
Z10	BV	<u>plochy bydlení - venkovského charakteru</u> Je <i>v proluce</i> existující obytné zástavby v jižní části Rašovic. Je pro 1 rodinný dům a zbytek plochy pozemku bude zahrada. (výměra 0,12 ha)	Plocha je napojena na stávající komunikaci a síť. <i>V platném územním plánu je schválena k zástavbě.</i>
Z11	BV	<u>plochy bydlení - venkovského charakteru</u> Je <i>v proluce</i> existující obytné zástavby a komunikace jižní části Rašovic. Je pro 1 rodinný dům a zbytek plochy pozemku bude zahrada. (výměra 0,2 ha)	Plocha je napojena na stávající komunikaci a síť. <i>Její část je v OP lesa.</i> Umístění obytných staveb bude v minimálně 25 m od hranice lesních pozemků. Stavby situovat ve vzdálenosti převyšující 25 m od hranice lesních pozemků. V menší vzdálenosti od lesa ponechat zahrady.
Z18	BV	<u>plochy bydlení - venkovského charakteru</u> Navazuje a je <i>pokračováním</i> již existující obytné zástavby střední části Rašovic. Je pro 1 rodinný dům a zbytek plochy pozemku bude zahrada. (výměra celkem 0,15 ha)	Plocha je napojena na stávající komunikaci a <i>podél jejího západního okraje je vodoteč.</i> Nutno respektovat volný pruh pro jeho údržbu v šíři 6 m. Přes pozemek je vedení 22 kV.

73. Z dotčených pozemků navrhovatelky je podle názoru odpůrkyně pouze plocha Z10 na pozemku p. č. XA jedinou vhodnou pro výstavbu, a to pro jeden až dva rodinné domy, se zahradou na zbývajících částech (dotčeného) pozemku. S pozemky navrhovatelky p. č. XF a XH přitom odpůrkyně pracovala jako s již zastavěnými (ačkoli fakticky zastavěny nebyly a nejsou), a to v návaznosti na uplatněné připomínky ze dne 24. 2. 2020.
74. Odpůrkyně v odůvodnění napadeného územního plánu rozvedla (viz jeho kapitolu 3 stranu 42 a násl.), že vyčleňuje **plochy rozvoje**, protože rozvoj předpokládá. Konstatovala, že řada objektů slouží již jen k rekreaci, proto je pro zajištění a udržení trvalých obyvatel (a jejich přírůstek) třeba vystavět nové rodinné domy – vymezuje proto pozemky pro 25 – 35 rodinných domů s předpokladem stavby 1 – 2 rodinných domů za rok. Uvedla, že na základě provedeného průzkumu zastavěného území v terénu bylo zjištěno, že zastavěné území je intenzivně stavebně využito a nejsou v něm proluky, které by se mohly využít pro výstavbu. Protože návrh rozvojových ploch do zastavěného území nebyl možný (ostatně zahrady jsou obtížně využitelné k obytné zástavbě, neboť jsou přístupné pouze přes další nemovitosti), neměla jinou možnost než vymezovat plochy v těsném sousedství s ním a rozšiřovat zastavěné území. Na to navázala slovy, že: „[v]elká část

zastavitelných ploch již byla v předchozím územním plánu zahrnuta a schválena i orgány ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny. Tyto plochy jsou logickým pokračováním zástavby a naplňují léta respektovanou urbanistickou koncepci rozvoje Rašovic. [...] Platný územní plán počítal se záborů ZPF ve výši 10,79 hektarů (bez přeložky silnice II/125) a nyní je navrhováno pouze 5,649 hektarů, tedy o 5,141 ha méně.“ Konkrétně stran ploch bydlení odpůrkyně uvedla, že jsou navrženy zastavitelné plochy Z2 – Z8, Z10 – Z13 a Z17 – Z18 (obytné a smíšené) s tím, že tato celková plocha je cca o 50 % nižší než plochy v platném územním plánu (tehdy bylo navrženo celkem 12,02 ha, kdy část těchto ploch je již zastavěna, nyní jen 5,488 ha; rozdíl činí 5,172 ha).

75. Odpůrkyně podrobněji odůvodnila **rozsah rozvojových ploch pro bydlení** (viz stranu 47 kapitoly 3 odůvodnění napadeného územního plánu) takto: *„Zástavba je navrhována pouze v nezbytném rozsahu pro rozvoj obce. Obec má okolo 383 trvale bydlících obyvatel, při uvažované velikosti cenovné domácnosti 2-3 osoby, je pro jejich bydlení třeba okolo 150 bytů (v rodinných domech). V obci bude převažovat zásadně zájem o rodinné domy. Pokud by se bytový fond obnovoval pouze 1 krát za 100 let, tak by jenom na prostou reprodukci bytů bylo potřeba postavit 1 - 2 rodinných domů za jeden rok. Reálnější reprodukci bytového fondu uvažujeme 70 – 80 let a to potom roční potřeba na reprodukci bytového fondu je 2 byty. Tento počet nezajišťuje ale zvýšení počtu obyvatel. Pro zvýšení počtu obyvatel je nutná jejich migrace ze sousedních obcí. Pro ni je nutno vymezit bydlení. A to 1 – 2 rodinné domy zvýší počet obyvatel asi o 2. Domníváme se, že takový nárůst s ohledem na polohu a vybavenost obce Rašovice, není nereálný. Je nutno uvažovat i s rezervou pro možný úbytek bytů spojený s rozvojem rekreace – převod na rekreační objekty. Kromě zastavitelných ploch možno umístit několik jednotlivých domů na pozemcích uvnitř zástavby. Toto by mohlo zvýšit reálně počet nových bytů o 5. Tyto počty (možné kapacity navržených lokalit) jsou maximální a mohou být reálně sníženy nesouhlasem vlastníků pozemků.“*
76. V odůvodnění napadeného územního plánu (viz jeho kapitolu 3 stranu 50) odpůrkyně charakterizovala **krajinný ráz** tak, že území obce *„leží v členité lesnaté pahorkatině. V krajině převládají lesy, místy partie přírodního charakteru. Část je odlesněna s loukami a ornou půdou. Nynější kulturní krajina potlačila původní květenu této oblasti. Osídlení je soustředěno v několika malých obcích.“* Konkrétně k lesním plochám odpůrkyně uvedla, že **lesy** představují cca 15 % z celkové výměry území obce (přičemž další rozsáhlé lesní plochy jsou v sousedních katastrech), jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability (tamtéž, shodně i bod c1 kapitoly 6 výrokové části napadeného územního plánu). V blízkosti zástavby je krajina s vysokým podílem zeleně s možnostmi rekreace v ní; plochy zahrad jsou navrženy u nové rodinné zástavby jako součást jejich plochy (viz body a a c4 kapitoly 6 výrokové části napadeného územního plánu). Nepředpokládá se zábor pozemků určených k plnění funkce lesa ani umísťování staveb na lesní pozemky; obytná zástavba nebude umísťována do 25 m od hranice lesa. Obytná zástavba rodinných domů je navržena výlučně v návaznosti na stávající zástavbu i v prolukách se snahou o optimalizaci záboru zemědělského půdního fondu – vynětí se nadto bude týkat výměry podstatně menší, protože v lokalitách určených pro bydlení bude větší část parcel užívána jako zahrady (viz kapitolu 5 odůvodnění napadeného územního plánu).
77. Ohledně **zásobování obce vodou** odpůrkyně uvedla (viz bod a1 části A kapitoly 5 výrokové části napadeného územního plánu), že v obci byl nedávno vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, napojeny na něj ale nejsou všechny objekty. Obec se nachází ve druhém pásmu hygienické ochrany vodních zdrojů pro Rašovice, tyto zdroje mají i první

pásmo hygienické ochrany. Předpokládá se postupné rozšíření vodovodní sítě pro zásobování celé obce pitnou vodou. V odůvodnění napadeného územního plánu odpůrkyně rozvedla (viz jeho kapitolu 3 stranu 54), že: „*Rašovice jsou částečně zásobovány z domovních studní. Vydatnost studní je nedostatečná, kvalita neodpovídá vyhlášce MZ 376/2000. je odvodňována místní vodotečí – Mančický potok. Na jih od obce se nachází 2.PHO vodního zdroje pro vodovod Rašovice. V minulosti byl pro živočišnou výrobu ZD zřízen vlastní zdroj s nízkou vydatností. V obci byl nedávno vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který v současné době obec provozuje. Kapacita zdrojů však nedovoluje další rozšiřování vodovodu. Prameniště situované jižně od obce tvoří tři vrtů Ze zbývajících dvou vrtů je voda výtlakem (vedena do úpravny vody s akumulací (2x15m²). Odtud je po úpravě vody vedena zásobním řadem (cca 1427m) do rozvodných řadů v obci.*“

78. Soud pokládá za potřebné nejprve se vyjádřit k míře, do jaké jsou správní soudy při přezkumu územních plánů oprávněny zasahovat do územního plánování obce.
79. Jak uvedl Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „*Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.*“ Jinými slovy, není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsanych mantinelech. Bylo-li tomu tak, je varianta využití území akceptovatelná a soud není oprávněn obci vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společnosti) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).
80. Z usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, vyplývá, že podmínkou zákonnosti územního plánu je mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnického práva mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což představuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení uvedené zásady může územním plánem dojít k omezením vlastníka v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a ten je povinen je strpět bez náhrady. NSS v tomto usnesení dále dovodil, že: „*územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat*

zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj.“

81. Citovanou judikaturu lze shrnout tak, že hodnocení proporcionality (napadeného) opatření obecné povahy představuje nedílnou součást jeho soudního přezkumu, přičemž v případě územního plánování především není možné připustit zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, nerozumnosti či libovůle. Soud v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu posuzuje přiměřenost regulace z hlediska splnění následujících podmínek: a) zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, b) zda je činěn v nezbytně nutné míře, c) zda je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, d) zda je činěn nediskriminačním způsobem a e) zda je činěn s vyloučením libovůle. Není-li některá z uvedených kumulativních podmínek splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotýčným zásahem souvisí (k tomu např. rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192, či další, na které navrhovatelka přílehlavě odkázala).
82. Z obsahu napadeného územního plánu vyplývá, že odpůrkyní sledovaným cílem bylo především obec rozvíjet vymezením nových ploch pro bydlení přiléhajících ke stávající zástavbě, a to mimo jiné právě na jižním okraji Rašovic. Zachování zastavitelnosti již dříve k zástavbě vymezených ploch v této lokalitě by tak mělo představovat postup odpovídající hlavnímu vytyčenému cíli napadeného územního plánu, zejména když se dotčené pozemky nacházejí na zemědělských půdách nižšího, III. stupně ochrany. Důvody, proč došlo k vynětí dotčených pozemků ze zastavitelných ploch, z obecného odůvodnění napadeného územního plánu nikterak nevyplývá. Tyto důvody byly sděleny pouze v rámci vypořádání námitek navrhovatelky, tak jak je soud zrekapituloval u vypořádání námitek nepřezkoumatelnosti.
83. Před jejich vlastním přezkumem z hlediska zákonnosti a přiměřenosti se však soud nejprve musí zabývat otázkou, jaké pozemky byly před vydáním napadeného územního plánu zastavitelné, a též otázkou, jaké pozemky navrhovatelka skutečně požadovala zachovat jako zastavitelné v procesu projednávání napadeného územního plánu, jelikož v těchto otázkách zjevně panuje mezi účastníky neshoda. Pro jasnou představu je přitom třeba vedle sebe srovnat plochy vymezené jako zastavitelné v předchozím územním plánu, tak jak plynou ze změny č. 3, jež byla předložena jako součást správního spisu (obrázek vlevo), a plochy v téže lokalitě vymezené v napadeném územním plánu (obrázek vpravo), a to spolu se soutiskem mapy pozemkového katastru (červené linie) s aktuální katastrální mapou (černé linie).

[obrázky anonymizovány]

84. V tomto směru přitom považuje soud za potřebné především zdůraznit, že **pojem plocha** užívaný v územním plánování představuje určitou část zemského povrchu, kterou nelze bez dalšího ztotožňovat jen s konkrétní parcelou. To plyne již z definice tohoto pojmu v § 2 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, podle něž se plochou rozumí část území tvořená jedním či více **pozemky nebo jejich částí, která je vymezena mj. v územním plánu** s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam. Plocha vymezená územním plánem tedy může být tvořena i jen částmi parcel a jejich soubory, její

vymezení tak není závislé na katastrálních hranicích, byť to bývá obvyklou praxí. Změna parcelních čísel, ale ani změna hranic parcel v důsledku slučování a dělení parcel v důsledku toho nemohou představovat samy o sobě důvod pro posun či změnu rozlohy plochy vymezené dosavadním územním plánem jako zastavitelné. Hranice takto vymezené plochy v každém případě zůstávají po dobu platnosti vydaného územního plánu zachovány i poté, co se již v důsledku katastrálních změn neshodují s později vytvořenými hranicemi parcel.

85. To přitom napadený územní plán zjevně nerespektuje. I když odpůrkyně obecně vzato je oprávněna rozhodnout změnou územního plánu či na základě přijetí nového územního plánu o vynětí doposud zastavitelných ploch do ploch nezastavitelných, musí na to reagovat grafická část územního plánu tím, že takto dotčené plochy správně vyznačí jako plochy změn v území. Třebaže mapové podklady nemusí být zpracovány v takové podrobnosti, aby zachytily každou dílčí podrobnost (např. přesah původní nezastavitelné plochy na pozemku p. č. PK XN do aktuálního zastavitelného pozemku p. č. XH apod.), v případě dotčených pozemků navrhovatelky se jedná o dostatečně veliké plochy na to, aby se přijaté změny mohly jen tak „ztratit“ v důsledku případné zanedbatelnosti vzhledem k měřítku mapy. Z předchozího územního plánu přitom plyne, že jako zastavitelná již byla vymezena celá plocha pozemků p. č. PK XC i PK XD (pozn. soudu: soud zde i jinde v tomto rozsudku vychází z označení parcelních čísel PK na soutisku map, bez ohledu na to, že v době přijetí změny č. 3 dosavadního územního plánu již patrně byly pozemky číslovány jinak, např. jako PK XD). V dané situaci tak napadený územní plán v rozporu s dosavadním stavem územně plánovací dokumentace označuje část pozemku p. č. XA jako změnovou, nově zastavitelnou plochu Z10, jelikož tato plocha byla jako zastavitelná vymezena již změnou č. 3 původního územního plánu coby změna A. Zastavitelná plocha pozemku p. č. XA tedy měla být vyznačena jako stávající stav a nebylo důvodu ji vyhodnocovat jako plochu změnovou. Naopak zbylá část pozemku p. č. XA nemohla být v grafické části značena jako stabilizovaná plocha ZN, ale naopak jako plocha změnová (do přijetí napadeného územního plánu se totiž jednalo o plochu zastavitelnou). Totéž přitom platí i pro severozápadní část pozemku p. č. XB nacházející se v sevření mezi pozemky p. č. XK, XF, XH, XA a XL, jež také představuje plochu změnovou, přesto je však v grafické části napadeného územního plánu znázorněna matoucím způsobem jako stabilizovaná plocha ZN. Již jen proto lze konstatovat, že v těchto částech **je grafická část výroku (a též odůvodnění) napadeného územního plánu v rozporu se skutkovým stavem plynoucím z podkladů ve správním spise ve smyslu § 76 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s., a proto musí být zrušena i bez nutnosti nařízení jednání.** Pouze v části, jíž napadený územní plán vymezil pozemek p. č. XA jako zastavitelný (byť nesprávně jako změnovou plochu), není namístě přistoupit k jeho zrušení, jelikož určený způsob využití (zastavitelná plocha BV) odpovídá požadavkům navrhovatelky. V této dílčí části tak navrhovatelka není výrokem napadeného územního plánu negativně dotčena a ostatně v tomto rozsahu napadený územní plán ani zrušit nepožaduje.
86. I přes shora uvedený závěr soud považuje za vhodné se vyjádřit též k dalším sporným otázkám. Odpůrkyni nelze dát za pravdu např. ani v tom, že skutečně vyhověla připomínkám navrhovatelky a jejího manžela, v nichž namítali, že nesouhlasí s vynětím jejich pozemků p. č. XF a XG ze zastavitelných ploch s tím, že současně požadují, aby tyto její pozemky zůstaly vymezené jako plochy určené k zástavbě jako dosud v platném územním plánu.

87. Pro srovnání zde soud odkazuje na výřezy z hlavního výkresu návrhu (napadeného) územního plánu zveřejněného dne 10. 2. 2020 pro společné jednání (vlevo) a dne 9. 10. 2020 pro veřejné projednání (vpravo):

[obrázek anonymizován]

Z těchto dvou výňatků je bez pochybností zřejmé, jak byly *tři* pozemky navrhovatelky p. č. XF, XG a XB vymezeny původně (vlevo), a jak byly následně rozděleny na *čtyři* pozemky p. č. XF, XH, XA a XB. Soud přitom ověřil z výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví č. XE pro k. ú. X, že stav zachycený v levém výkresu trval až do dne 28. 2. 2020, ode dne 29. 2. 2020 hranice parcel odpovídaly jejich zákresu na pravém výkresu.

88. K rozřešení sporné otázky, zda odpůrkyně připomínkám navrhovatelky skutečně vyhověla, je (však) rozhodný toliko stav pozemků zapsaný ke dni 24. 2. 2020, kdy navrhovatelka s jejím manželem připomínky datovali. Při výkladu je totiž třeba vycházet z okolností, jež existovaly a byly známy podateli v době vzniku podání, a nikoliv na základě okolností, k nimž došlo později (např. v době jeho doručení či v době jeho posouzení správním orgánem), neboť smyslem takového výkladu má být zjištění vůle podatele, a ta se formuje právě v době sepsu podání. Ke dni 24. 2. 2020 přitom stále ještě existovaly pouze pozemky p. č. XF o výměře 858 m², p. č. XG o výměře 5 097 m² a p. č. XB o výměře 2 400 m², tak jak jsou zachyceny ve výkresu ke společnému jednání. Jestliže se tedy navrhovatelka podáním ze dne 24. 2. 2020 domáhala toho, aby pozemky p. č. XF a XG (tehdy o celkové výměře 5 955 m²) zůstaly zastavitelnými, nepochybně tím ve svých připomínkách mířila i na tu část pozemků, jež byla posléze od 29. 2. 2020 sloučena do nových hranic pozemků p. č. XA a XB. Pokud přitom odpůrkyně ponechala celý pozemek p. č. XB jako nezastavitelný, zcela nepochybně tím (zčásti) připomínkám nevyhověla. Výrok rozhodnutí o připomínce č. PS7 tedy neodpovídá tomu, jak byl ve skutečnosti návrh územního plánu v reakci na připomínky upraven pro veřejné projednání. Jak již ovšem shora soud konstatoval, tato skutečnost sama o sobě za následek nezákonnost napadeného územního plánu nemá. Navíc, podstatné je, že navrhovatelka totožný požadavek uplatnila i ve svých námitkách, přičemž i kdyby to bylo poprvé, kdy by takový požadavek uplatnila, nic by to neměnilo na povinnosti odpůrkyně se s takovou námitkou věcně vypořádat (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 12. 2008, č. j. 1 Ao 4/2008-110).
89. V námitkách ze dne 18. 11. 2020 navrhovatelka mj. upozorňovala na to, že nesouhlasí s tím, že pouze plocha Z10 je jediná vhodná pro výstavbu, natož pak jen pro jeden dům. Domáhala se zastavitelnosti dotčeného pozemku p. č. XA v celém jeho rozsahu, tj. o výměře 2 138 m². Stran dotčeného pozemku p. č. XB žádala o zachování jeho zastavitelnosti na ploše 1 366 m² s tím, že právě zde již dosavadní územní plán se zástavbou počítá. Společně se zastavitelnými pozemky p. č. XF (o výměře 957 m²) a XH (o výměře zastavitelné plochy 1 494 m²) tedy požadovala zachovat dosavadní rozsah zastavitelnosti jejich pozemků o celkové výměře 5 955 m². Navrhovatelka zdůraznila, že projektanti již zpracovali dokumentace ke studnám, čistírně odpadních vod a rodinným domům a že se dotčené orgány již ke stavbám vyjádřily ve svých závazných stanoviscích, je tudíž již ve fázi, kdy čeká jen na udělení souhlasů od příslušných úřadů.
90. V kontextu s dalšími námitkami tak navrhovatelka dávala najevo, že odpůrkyně bez vysvětlení změnila způsob využití části jejích pozemků a obsahově *de facto* namítala nepřiměřenost navrhovaného zásahu do jejího vlastnického práva a legitimního očekávání.

Otázkou proporcionality se tak odpůrkyně musela zabývat a byla povinna vysvětlit, proč nehledala řešení, které by zachovalo práva navrhovatelky. Pokud jde o představení záměru navrhovatelky, je pravdou, že navrhovatelka povahu a rozsah své činnosti pregnantně nevymezila, i její námitky byly v tomto směru poněkud obecné. Nicméně z dalších okolností vyplývá, že odpůrkyni byl při posuzování uplatněných námitek rozsah zamýšlené stavební činnosti navrhovatelky znám.

91. Pokud přitom odpůrkyně namítá, že navrhovatelka záměr na dotčených pozemcích nspecifikovala v rámci samotného procesu přijímání napadeného územního plánu, a že se tak mohla v odůvodnění omezit jen na to, co navrhovatelka výslovně ve svých námitkách konkretizovala, soud má za rozhodné, že tato otázka byla v připomínkách ze dne 24. 2. 2020 nadnesena alespoň v obecnosti a konkrétněji byla přednesena právě v námitkách ze dne 18. 11. 2020. Sama odpůrkyně přitom deklarovala, že se podrobnosti o záměru navrhovatelky (včetně konkrétního umístění rodinných domů) dozvěděla již dne 3. 11. 2020, tedy před okamžikem uplatnění námitek.
92. Přitom uplatněné námitky musí rozhodující orgán, tj. zastupitelstvo obce vždy vnímat v kontextu všech informací, jež má k dispozici v okamžiku svého rozhodnutí. Je sice pravdou, že po uplynutí lhůty 7 dnů od konání veřejného projednání již nelze uplatňovat nové námitky, a proto nelze přihlížet ke zcela novým okolnostem, s nimiž se odpůrkyně seznámila nad rámec již uplatněných námitek, neznamená to však, že by odpůrkyně neměla při vydání rozhodnutí o námitkách zohledňovat skutečnosti jí známé v den rozhodnutí, jež s řádně uplatněnými námitkami bezprostředně souvisí a nevybočují z jejich rámce. Stejně jako odpůrkyně může při vypořádání námitek argumentovat skutečnostmi, jež se dozvěděla a jež nastaly až po nejzazším datu pro uplatnění námitek, musí brát do úvahy obdobné okolnosti, jež na uplatněné námitky bezprostředně navazují. Jestliže tedy navrhovatelka namítala, že na dotčených pozemcích aktivně připravuje výstavbu rodinných domů a odpůrkyně se přede dnem vydání rozhodnutí o námitkách (19. 3. 2021), a dokonce i přede dnem konání samotného veřejného projednání (12. 11. 2020) seznámila prostřednictvím svého starosty (3. 11. 2020) s konkrétní podobou projednávaného záměru, nemůže se při rozhodování o námitkách tvářit tak, jako by jí o podobě záměru nebylo nic známo. Naopak bylo na odpůrkyni, aby tyto nabyté informace osvětlující konkrétní význam relativně obecnějšího upozornění navrhovatelky na projednávaný záměr vzala při svém rozhodování do úvahy a promítla je též přiměřeně i do odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Protože sama navrhovatelka konkrétně nepopisovala, na které parcele má stát jaký stavební objekt, nemusí ani odpůrkyně při vypořádání námitek takto konkrétně argumentovat. Avšak odpovídající obecné odůvodnění musí i tak vycházet ze znalosti podoby záměru a na spornou otázku reagovat přiléhavě.
93. Navíc nelze nepostřehnout, že otázka využití (dotčených) pozemků navrhovatelky představovala významnou otázku, která rezonovala ve veřejné diskusi v obci (vždyť i o názory místních vyjádřené v petici se odpůrkyně neváhala opřít), a byť pro rozdílnost tvrzení obou stran je sporné, do jaké míry navrhovatelka, resp. její manžel, dané otázky otevřeli v osobním kontaktu s odpůrkyní, je zřejmé, že odpůrkyně se s okolnostmi daných záměrů seznámila či měla možnost seznámit jakožto účastník řízení o povolení záměru. Ostatně z podání účastníků vyplývá, že odpůrkyně se před datem rozhodnutí o námitkách odvolávala proti rozhodnutí, jímž byla navrhovatelce povolena realizace záměru, a stejně tak také iniciovala správní řízení ve věci prováděných terénních úprav na dotčených pozemcích. Lze tedy rozumět i tomu, že navrhovatelka neměla potřebu znovu podrobně

v námitkách opakovat to, co bylo již dříve při různých příležitostech předmětem diskuse, a vycházela z toho, že obě strany dobře ví, o čem se hovoří. Aplikace práva, i v případě pořizování územního plánu či jeho změny, přitom nemůže být jen formalistická. Nelze při ní přehlížet širší kontext uplatňovaných námitek dobře známý členům zastupitelstva obce jakožto orgánu, který o námitkách rozhoduje.

94. Je tedy na místě se zabývat tím, zda důvody, pro něž odpůrkyně dotčené pozemky přeřadila mezi pozemky nezastavitelné, mohou obstát. Takové posouzení je přitom třeba učinit v kontextu všech okolností, jež byly odpůrkyni známy v době vydání napadeného územního plánu (k tomu dni totiž bylo o námitkách rozhodnuto), jestliže souvisely s problematikou otevřenou uplatněnými námitkami a důvody, o něž odpůrkyně opírala své rozhodnutí jim nevyhovět. Již v tomto okamžiku je přitom třeba předeslat, že nelze souhlasit s odpůrkyní v tom, že by navrhovatelka neměla jakékoliv právo na to, aby její pozemky byly zařazeny mezi zastavitelné. To by bylo možné konstatovat jen v případě, že by grafická část výroku napadeného rozhodnutí byla pravdivá a navrhovatelka se domáhala zařazení dosud nezastavitelných pozemků do zastavitelných ploch, tj. zhodnocení svých pozemků. Jak již ale z předchozí analýzy vyplynulo, napadený územní plán situaci dotčených pozemků zachycuje nepravdivě, jelikož dotčené pozemky (s výjimkou jihovýchodního pruhu pozemku p. č. XB) již zastavitelné byly a odpůrkyně vydáním napadeného územního plánu nově omezila doposud širší vlastnické právo navrhovatelky. Vlastnické právo je přitom ústavně chráněným statkem, do něž lze zasahovat (a pro obec jakožto samosprávný celek to platí stejně tak) jen na základě zákona, nediskriminačně a při šetření jeho podstaty a smyslu (srov. čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod), tedy při dodržení zásady proporcionality a nediskriminace tak, jak to potvrzuje již shora citovaná judikatura.
95. Dále pak k argumentaci odpůrkyně stran jen nepravomocného povolení záměru a stran dlouhodobého nevyužití dotčených pozemků k zastavění soud upozorňuje na to, že nelze formálně vycházet z toho, že do posuzování přiměřenosti územně plánovací regulace vstupují jen záměry dokončené, pro něž již existuje pravomocné rozhodnutí vydané podle stavebního zákona. Takové záměry přirozeně mají největší váhu a obec je v principu má vždy respektovat, nemá-li skutečně silné důvody, na základě nichž považuje za nezbytné potlačit stávající povolený způsob využití území. Na druhou stranu ale nelze přehlížet ani skutečnost, že existuje řada záměrů, které ke svému uskutečnění např. nemusí územní rozhodnutí vyžadovat, nebo záměrů, jejichž realizace může z racionálních důvodů vyžadovat delší dobu a celou kaskádu úředních povolení, u nichž je územní rozhodnutí či souhlas až závěrečným krokem. Míra investovaného času a prostředků do takových přípravných prací přitom jsou způsobilé založit legitimní očekávání, od něž nemůže obec pořizující územní plán zcela odhlížet, ale musí mu v rámci citlivého hodnocení míry zásahu vyvolaného novou regulací přiřadit odpovídající váhu. To potvrzuje i rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2020, č. j. 10 As 197/2019-46.
96. V tomto směru tedy lze navrhovatelce přitakat, pokud se domáhá ochrany svého vlastnického práva s odkazem na princip kontinuity územního plánování. Uvedený princip však zdaleka není nepřekročitelný, neboť územní plánování nemůže být strnulé. Obec, byť nemůže vystupovat v pozici neomezeného suveréna, má právo při tvorbě územního plánu reagovat na vývoj v území, stejně jako i nově vyvažovat práva dotčených vlastníků. Vždy však musí mít pro svůj zásah vedoucí k omezení vlastnického práva, zejména jedná-li se o vlastníka, který ozřejmil své výhrady cestou uplatnění námitek,

legitimní důvody a musí hledat řešení, které zachovává maximum z obou kolidujících zájmů. Přitom přirozeně musí rozlišovat mezi vlastníky dlouhodobě nečinnými, jimž lze jejich nečinnost přičíst k tíži, a vlastníky, kteří již prokazatelně činí aktivní kroky směřující k realizaci záměrů korespondujících dosavadnímu územnímu plánu. Navrhovatelka přitom zjevně vynaložila již značné úsilí na přípravu realizace záměru, jelikož v době vydání napadeného územního plánu disponovala i nepravomocným rozhodnutím povolujícím jeho realizaci. V takové situaci tedy znemožnění zástavby dotčených pozemků napadeným územním plánem nepředstavovalo jen hypotetické dotčení vlastnického práva, nýbrž přímý zásah do legitimního očekávání navrhovatelky, že bude moci dotčené pozemky využít v souladu s dosavadní územněplánovací regulací, a zmaření reálné investice. Byť ani takový zásah není ze strany odpůrkyně zcela vyloučen, musí mít pro něj zvláště vážné důvody.

97. Soud konstatuje, že požadavek formulovaný v § 18 odst. 1 stavebního zákona na vyvážení podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, tak aby rozvoj území uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, může potenciálně odůvodnit řešení, jež odpůrkyně v napadeném územním plánu přijala. Odpůrkyně při vypořádání námitek specificky poukázala na potřebu ochrany lesa, krajinného rázu, vodních zdrojů obce a na nezbytnost dopravního napojení zastavitelných ploch.
98. Při konkrétním posouzení v rámci testu proporcionality však žádný z těchto důvodů neobstojí. Pokud jde o ochranu lesa, na tu má dbát především příslušný dotčený orgán. Sama odpůrkyně v obecném odůvodnění napadeného územního plánu nijak zvlášť potřebu ochrany lesa nevyzdvihuje, na tzv. ochranné pásmo lesa (zde soud přitakává odpůrkyni, že nic nebrání užití této sice zjednodušující, ale v praxi zaužívané terminologie) poukazuje pouze v reakci na stanovisko dotčeného orgánu. Toto stanovisko přitom v reakci na blízkou zastavitelnou plochu Z11 vyžaduje odstup od hranice lesních pozemků jen v rozsahu 25 m, přičemž žádá pouze o stanovení takové zvláštní podmínky zastavitelnosti, aniž by bránilo tomu, že plocha bude vymezena jako celek až k samotné hranici lesa (resp. v daném případě ke komunikaci, která plochu od lesa odděluje). Při zachování požadavku na nediskriminační zacházení mezi navrhovatelkou a vlastníky pozemků v zastavitelné ploše Z11 proto samotná ochrana lesa neodůvodňuje úplné vynětí dříve zastavitelné části dotčených pozemků ze zastavitelných ploch, zejména když původně zastavitelné plochy zůstávají od nově vzniklých lesních pozemků vzdáleny cca 20 m, tedy více, než zastavitelná plocha Z11. S ohledem na požadavek dotčeného orgánu na dodržení vzdálenosti nově budovaných staveb od lesních pozemků v rozsahu 25 m pouze nedává smysl, aby byly jako nově zastavitelné vymezeny i zbylé části pozemku p. č. XB (stejně by totiž nemohly být s ohledem na podmínku dotčeného orgánu k výstavbě rodinných domů využity, a proto potud návrh navrhovatelky nemůže být důvodný), avšak není nezbytné dříve zastavitelné pozemky přímo vyjímát ze zastavitelných ploch.
99. Pokud jde o požadavek na napojení pozemků na pozemní komunikaci, odpůrkyně odkázala na ustanovení § 20 odst. 4 vyhlášky o využívání území, podle něž se stavební pozemek vymezuje tak, aby mj. byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. K tomu ale soud připomíná, že § 20 je řazen v části třetí této vyhlášky, přičemž podle § 1 odst. 2 vyhlášky o využívání území se při vymezování ploch v územních plánech použije část druhá této vyhlášky. Části třetí a čtvrtá se použijí při vymezování pozemků a umísťování staveb na nich. Jak v souvislosti s jiným odstavcem

§ 20 této vyhlášky uzavřel již NSS v rozsudku ze dne 16. 1. 2020, č. j. 10 As 79/2019-32, ustanovení § 20 se tedy nelze při vymezování ploch v územním plánu dovolávat. Tento dílčí argument odpůrkyně tak postrádá jednoznačný zákonný podklad.

100. Nadto nelze přehlížet ani to, že zastavitelná plocha by byla vymezována jako jeden celek, přičemž jak by byla v konečném důsledku tato plocha posléze vnitřně rozčleněna a zastavěna, závisí v rozhodující míře na výsledku budoucích územních řízení. Nelze přitom vycházet z toho, že řešení nastíněné v záměru navrhovatelky je jediným možným řešením. V reakci na podobu vymezené zastavitelné plochy by tak navrhovatelka mohla přistoupit k rozdělení pozemků i tak, že by např. byly zpřístupněny komunikací vedenou po hranici nynějších pozemků p. č. XF a XH. Stejně tak není vyloučeno, aby si navrhovatelka případně dohodla možnost využití pozemku p. č. XK jakožto komunikace, čímž by bylo zajištěno napojení severozápadní části pozemku p. č. XB a jihovýchodní části pozemku p. č. XA na pozemní komunikaci v rámci zastavitelných ploch. Konečně navrhovatelce lze dát za pravdu, že z hlediska regulativů napadeného územního plánu nebylo vyloučeno ani to, aby severozápadní část pozemku p. č. XO byla zpřístupněna právě po tomto pozemku přes jeho nezastavitelnou část tak, jak se s tímto řešením v záměru navrhovatelky odpůrkyně seznámila ještě před veřejným projednáním, jelikož plochy ZN umožňují umístění pozemních komunikací. Jihovýchodní část pozemku p. č. XA, jež k lesu nepřiléhá, by pak měla být bez obtíží přístupná neoplotitelným pásmem podél Mančického potoka, neboť toto pásmo má být podle dotčeného orgánu zachováno jako nezastavitelné právě z důvodu zachování přístupnosti břehů. O argument zajištění přístupnosti zastavitelných pozemků se tak odpůrkyně nemohla řádně opřít ani v rámci obecných hledisek podle § 18 odst. 1 stavebního zákona.
101. Pokud byla ve vztahu k pozemku p. č. XA zmíněna při vypořádání námitek i ochrana krajiny, při strohosti odůvodnění nelze ani v kontextu obecného odůvodnění napadeného územního plánu identifikovat nějaký zvláštní důvod, proč by ochrana krajiny vyžadovala vyloučení zastavitelnosti jihovýchodní části tohoto pozemku. Navíc přijatým řešením bylo zabráněno připlocení uvedené části jakožto zahrady k jedinému rodinnému domu předpokládanému v rámci plochy Z10, jelikož takovému využití by odpovídalo zařazení do plochy soukromé a vyhrazené zeleně (ZZ), nikoliv plochy přírodní a nízké zeleně (ZN). Pokud by se navrhovatelka posléze snad snažila na tento pozemek vtěsnat hned dva rodinné domy, nepochybně na to lze reagovat buď odůvodněním přearažením do ploch ZZ, nebo při zachování stávající plochy odpovídající ploše BV stanovisky dotčených orgánů popř. vyjádřením obce v územním řízení. Za stávajícího stavu se nicméně riziko výstavby hned dvou rodinných domů na stávajícím pozemku p. č. XA jeví být nepodloženým, zejména když v sousedství uvedeného pozemku určeného na prodej hodlá navrhovatelka realizovat objekty bydlení pro svou rodinu. Obecný odkaz na krajinný ráz, zejména když není podpořen konkrétními požadavky dotčeného orgánu, tak také nepředstavuje dostatečně vážný důvod pro přearažení části současného pozemku p. č. XA do ploch ZN.
102. Jediným významným argumentem tak podle soudu v konkrétním případě dotčených pozemků zůstává ochrana vodních zdrojů obce, jelikož část dotčených pozemků odpovídající dřívějším pozemkům p. č. PK XP a PK XN je součástí ochranného pásma II. stupně vodního zdroje. Zde je ovšem třeba opět vytknout napadenému územnímu plánu, že hranice ochranného pásma v grafické části posunul oproti hranicím skutečně vyhlášeným, tak jak byly vymezeny rozhodnutím Okresního úřadu Kutná Hora, referátu životního prostředí, ze dne 9. 6. 1997, č. j. ŽP/vl.405/3099/97/Zah, v neprospěch

navrhovatelky. Podle tohoto rozhodnutí předloženého odpůrkyní totiž severozápadní hranice ochranného pásma sestávala právě z pozemků p. č. PK XP, PK XN, PK XQ a PK XR, dále již ochranné pásmo nesahalo. Nadto z tohoto rozhodnutí vyplývá, že v době zřizování ochranného pásma byli tehdejší vlastníci pozemku PK XN (v textu uvedené p. č. XS je zjevně chybou v psaní, jelikož pozemek p. č. PK XS dle všeho nikdy neexistoval a pozemek p. č. PK XT se nacházel až za hranou zastavitelných ploch vymezených předchozím územním plánem) manželé Ž. ujistěni, že při provedení opatření vylučujících možnost znečištění podzemních vod budou moci v budoucnu i na tomto svém pozemku nacházejícím se uvnitř ochranného pásma postavit rodinný domek.

103. Je tedy třeba říci, že ta část dotčených pozemků, jež byla zastavitelná již za předchozího územního plánu, do ochranného pásma vodního zdroje vůbec nespadá. Odpůrkyně se tedy nemohla dovolávat omezení plynoucích pro výstavbu z rozhodnutí o jeho zřízení, resp. z § 30 odst. 8 a 10 vodního zákona, s výjimkou i dříve nezastavitelné části pozemku p. č. XB, jež skutečně do ochranného pásma spadá. Odpůrkyně tak mohla nanejvýše vycházet z obecných zásad územního plánování a obecné vhodnosti ochrany vodních zdrojů využívaných pro zásobování obce i nad rámec příslušným rozhodnutím stanovených ochranných pásem. V tomto směru ovšem nelze přehlédnout ani zjištění z hydrogeologických posudků (Ing. Radim Stránský, posudek ze dne 6. 12. 2020, Mgr. Jiří Štěpán, posudek z července 2020, z něž vychází rozhodnutí městského úřadu Kutná hora, odboru životního prostředí, ze dne 2. 3. 2021) použitých v řízeních, v nichž byla odpůrkyně účastníkem a v nichž aktivně vystupovala, z nichž vyplývá, že proudění podzemních vod v daném místě směřuje (přirozeně) ve směru sklonu terénu, tj. v zásadě od chráněných vodních zdrojů směrem k dotčeným pozemkům. S ohledem na poměrně značný odstup dotčených pozemků od vodních zdrojů, zajištěný již samotnými ochrannými pásmy, a požadované určení dotčených pozemků k zástavbě rodinnými domy (nikoliv stavbami, s nimiž by byla spojena zvýšená ekologická rizika) se nejeví být řešení spočívající v úplném znemožnění zastavitelnosti dotčených pozemků nejšetrnějším, neboť přesahuje rámec nezbytného. Ostatně i zde lze opět poukázat na zastavitelnou plochu Z11, která také přímo (resp. jen přes pozemní komunikaci) sousedí s bývalým pozemkem p. č. PK XU (nyní p. č. XV), jež tvoří hranici ochranného pásma 2. stupně vodního zdroje a jež se navíc nachází v rizikovější pozici z hlediska předpokládaného proudění podzemní vody. Nechtěla-li tedy odpůrkyně s navrhovatelkou zacházet diskriminačně v porovnání s vlastníky pozemků v ploše Z11, nemohla dost dobře na podporu omezení zastavitelnosti dotčených pozemků užít ani argumentu ochranou vodních zdrojů. Řešení této obecně skutečně významné problematiky v dané konkrétní situaci je úkolem pro správní orgány rozhodující v územním a stavebním řízení, jehož účastníkem je i odpůrkyně, která spolu s dotčenými orgány může prosazovat případné dílčí podmínky, jež na jednu stranu zajistí ochranu vodních zdrojů obce a na druhou stranu umožní i realizaci vlastnického práva navrhovatelky. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatelky totiž nelze dovodit, že by zde existovaly natolik zásadní důvody, jež by vyžadovaly přímo zrušení zastavitelnosti dotčených pozemků.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

104. Vzhledem k výše uvedenému tedy soud konstatuje, že návrh na zrušení části napadeného územního plánu je důvodný, a to v té části, v níž byly dotčené pozemky (zastřené) vyňaty ze zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že původně byly zastavitelné plochy vymezeny hranicemi tehdejších pozemků p. č. PK XC a PK XD, přistoupil soud ke zrušení grafické

části výroku napadeného územního plánu v rozsahu té části současných pozemků p. č. XA a p. č. XB, jež odpovídá zmíněným pozemkům dle mapy pozemkového katastru a jež není dle napadeného územního plánu zastavitelná.

105. V té části, kde současný pozemek p. č. XB podle předchozího územního plánu zastavitelný nebyl, však návrh důvodný není. Tu část pozemků, která skutečně spadá do ochranného pásma vodního zdroje, odpůrkyně mohla oprávněně a aniž by se dopustila jakékoliv diskriminace vymezit jako nezastavitelnou, zejména když jako nezastavitelná byla vymezena i v dosavadním územním plánu. Jistou polemiku by snad bylo možné vést snad nad tím, zda tato část nemohla být zařazena do ploch ZZ jakožto budoucí zahrada, nicméně tímto směrem jednak podaný návrh výslovně nemíří a jednak s ohledem na režim ochranného pásma mohou existovat pádné důvody pro podstatnější omezení intenzity využívání. Navrhovatelka nadto nemá nárok nejen na přesun pozemku z nezastavitelných ploch do zastavitelných, ale ani na výhodnější režim v rámci ploch nezastavitelných. Ve zbytku proto soud návrh zamítl.
106. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelka měla jen částečný úspěch: Ač usilovala o to, aby byly zastavitelné pozemky p. č. XA i XB v plném rozsahu, ve vztahu k významné části pozemku p. č. XB návrh důvodný není. Z hlediska celkové rozlohy ploch ZN na pozemcích p. č. XA i XB, jichž se dotýkal projednávaný návrh, se jedná o plochu odhadem cca poloviční. Míra úspěchu a neúspěchu účastníků je tudíž zhruba shodná. Proto nemá právo na náhradu nákladů řízení žádný z účastníků.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). 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.

Praha 14. října 2021

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. R.

