



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudců Mgr. Miroslavy Kašpírkové a Mgr. Jaroslava Škopka ve věci

navrhovatelé: a) JUDr. D.B., bytem ...
b) Bc. L.B., bytem ..., zastoupena JUDr. Danielem Balounem,
advokátem, se sídlem Václavská 12, Klatovy

proti
odpůrci: město Přestice, se sídlem Masarykovo nám. 107, Přestice, zastoupeno
JUDr. Pavlem Ungrem, advokátem, se sídlem Purkyňova 547/43,
Plzeň

za účasti
osob zúčastněných na řízení:

- 1) MUDr. J.B., bytem ...,
- 2) H.B., bytem ...,
- 3) A.V., bytem ...,
- 4) H.V., bytem ...,
- 5) M.S., bytem ...,
- 6) Š.S., ...,
- 7) I.B., bytem ...,
- 8) J.H., bytem ...,
- 9) R.T., bytem ...,
- 10) V.T., bytem ...,
- 11) F.T., bytem ...,
- 12) J.M., bytem ...,

- 13) V.K., bytem ...,
- 14) R.J. , bytem ...,
- 15) N.H. , bytem ...,
- 16) S.P., bytem ...,
- 17) D.P. , bytem ...,
- 18) D.Š., bytem ...,
- 19) Ing. M.Š., bytem ...,
- 20) J.B., bytem ..., adresou pro doručování ...,
- 21) F.B., bytem ..., adresou pro doručování ...,
- 22) J.I. , bytem ...,
- 23) H.V., bytem ...,
- 24) P.R., bytem ...,
- 25) J.R., bytem ...,
- 26) I.H., bytem...,
- 27) P.H., bytrem...,
- 28) T.H., bytem ---.
- 29) M.H., bytem ---.
- 30) K.Š., bytem ...,
- 31) S.V.G., bytem ...,

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – „*Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II*“ vydaného Zastupitelstvem města Přeštice dne 8. 3. 2018,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – „*Regulační plán – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II*“ vydaný Zastupitelstvem města Přeštice dne 8. 3. 2018 se v části týkající se ploch BH Z36a, BH Z36b, BH Z37, OS 1, TI S1 a ZV 2 z r u š u j e dnem vyhlášení tohoto rozsudku.
- II. Ve zbytku se návrh z a m í t á.
- III. Odpůrce je p o v i n e n uhradit navrhovateli a) náklady řízení ve výši 5 000 Kč a navrhovatelce b) ve výši 5 000 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám navrhovatele a) a zástupce navrhovatelky b) JUDr. Daniela Balouna, advokáta.
- IV. Žádná z osob zúčastněných na řízení n e m á právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Předmět sporu

1. Navrhovatelé a) a b) se společným návrhem domáhali zrušení opatření obecné povahy – „*Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II*“, vydaného Zastupitelstvem města Přeštice dne 8. 3. 2018.

II.

Návrh

2. Navrhovatelé úvodem uvedli, že návrh podávají jakožto vlastníci nemovitostí na území regulovaném napadeným opatřením obecné povahy (plocha BI S13) a že proti obsahu napadeného opatření obecné povahy brojili již v průběhu jeho pořizování, a to námitkou ze dne 4. 12. 2017 podanou na základě veřejné vyhlášky pořizovatele č.j. PR-OVÚP-RYP/26832/2017 ze dne 23. 10. 2017 o veřejném projednání návrhu regulačního plánu. Navrhovatelé - stručně shrnuto - namítali zásadní změnu doposud dlouhodobě deklarovaných poměrů v ploše Z 36 BH a Z 37 BH, kdy návrh nového regulačního plánu pro vymezené území zvyšuje maximální podlažnost bytových domů v bezprostřední blízkosti stávajícího nízkopodlažního rodinného domu navrhovatelů na 4NP a navíc zrušením rozsáhlé plochy sportovní rekreace RS 3 umožňuje výstavbu takto zvýšených bytových domů ještě těsněji k rodinnému domu navrhovatelů. Tato změna představuje přímé dotčení vlastnických práv navrhovatelů, kdy takovou zástavbou nepochybně dojde zejména k zastínění pozemků, zhoršení výhledových poměrů a narušení soukromí navrhovatelů. Důvodem těchto změn regulačního plánu mají být větší tržby developerů. Jelikož dne 8. 1. 2018 bylo navrhovatelům sděleno pracovníkem pořizovatele, že jejich námitka bude stejně zamítnuta, vznikla spontánně na podporu námitky navrhovatelů petice, kterou během dne 4. 3. 2018 podepsalo 67 občanů. Zastupitelstvo města Přestice dne 8. 3. 2018 usnesením č. F/1 regulační plán i přes odpor veřejnosti a upozornění na zjevné vady schválilo. Proti regulačnímu plánu byl dne 26. 3. 2018 podán podnět k provedení přezkumného řízení Krajským úřadem Plzeňského kraje, který během dne 18. 3. 2018 podepsalo 135 občanů.
3. Navrhovatelé dále uvedli, že opatřením obecné povahy byli zkráceni na svých právech. Jednak tím, že opatření obecné povahy - jak bude dále uvedeno - je v rozporu se zákonem a nebylo vydáno zákonem stanoveným způsobem (porušení procedurálních pravidel), přičemž tato nezákonnost se dotýká jejich právní sféry, a jednak tím, že na nezastavěné parcele odpůrce p.č. 208/275 v k.ú. Přestice, na níž jsou vymezeny plochy Z 36 BH a Z 37 BH, umožňuje výstavbu narušující pohodu bydlení navrhovatelů na bezprostředně sousedících parcelách p.č.st. XA a p.č. XB v k.ú. X a v důsledku toho významně snižující hodnotu nemovitostí navrhovatelů [podle vyjádření místostarosty města Přestice v Přestických novinách (duben 2018) je další obytná výstavba dána potřebou ubytovat pracovní sílu pro zdejší montážní závody]. Přitom pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby byla vytvořena - se zohledněním místních zvláštností dané lokality - vhodná atmosféra klidného bydlení (NSS 2 As 44/2005-116). Lokalita Luční ulice v Přesticích je na okraji města součástí rozsáhlé klidové vilové čtvrti, která zde přirozeně přechází do krajiny a říční nivy (srov. NSS 1 As 139/2012-40 - v samotném historickém centru města nelze očekávat tutéž pohodu bydlení jako v případě bydlení ve vilové čtvrti či na okraji města). Umístit zde sídliště s budovami o 4 NP, tj. s výškou cca 14 - 15 m oproti domu navrhovatelů s výškou cca 6 m, je naprosté urbanistické zvrstvení a projev absolutní lidské bezohlednosti. Vysoká koncentrace lidí, zvýšený pohyb osob, zvýšení imisí (hluk, prach, vibrace, výfukové plyny, zvýšení dopravy), obtěžování pohledem, podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí jsou činitele, které regulační plán pro vymezené území přináší a které snižují pohodu bydlení navrhovatelů (NSS 8 As 27/2012-113) a hodnotu jejich nemovitostí (NSS 8 Ao 1/2010-89).

Vydání opatření obecné povahy nikoli zákonem stanoveným způsobem spatřují navrhovatelé v obcházení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to jednak při rozhodování o námitce navrhovatelů a jednak při ověřování, že regulační plán není v rozporu s územně plánovací dokumentací. Z usnesení Zastupitelstva města Přestice č. G/1 ze dne 8. 3. 2018 o snížení podlažnosti vyplývá, že námitka navrhovatelů ze dne 4. 12. 2017 byla nakonec shledána důvodnou a bylo jí (bohudík) fakticky vyhověno. Ovšem nikoli způsobem, který text a smysl stavebního zákona předpokládá a který by ve smyslu § 69 odst. 3 stavebního zákona znamenal vrácení návrhu regulačního plánu k přepracování. Aby tyto následky řádného postupu nenastaly, byl odpůrcem zvolen způsob, kterým se stavební zákon obešel. Usnesení Zastupitelstva města Přestice č. E/1 ze dne 8. 3. 2018, kterým bylo rozhodnuto o námitce navrhovatelů ze dne 4. 12. 2017 tak, že se zamítá, je tudíž nezákonné. Z usnesení Zastupitelstva města Přestice č. D/2 ze dne 19. 4. 2018 o obsahu změny č. 1 regulačního plánu, přijatého v reakci na podnět k přezkumnému řízení ze dne 18. 3. 2018, vyplývá, že před vydáním regulačního plánu nebylo ověřeno, že není v rozporu s požadavky uvedenými v § 68 odst. 4 stavebního zákona. Pokud má být podle předmětného usnesení zastupitelstva, přijatého měsíc po vydání regulačního plánu, teprve nyní mj.

- uvedena textová a grafická část do souladu,
- prověřen a případně upraven poměr zastavitelných ploch a ploch veřejného prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „*vyhláška č. 501/2006 Sb.*“),
- aktualizovány limity využití území dle aktuálních dat ÚAP ORP Přestice,
- upravena zastavitelnost plochy BI 34 na 25 % v souladu s Územním plánem Přestice,
- prověřen a případně upraven návrh řešení typu a výšky oplocení hranic pozemků sousedících s komunikačními koridory DS a s plochami dopravní infrastruktury,
- prověřeny a případně upraveny funkční regulativy přípustnosti umístování doplňkových staveb v plochách individuálního bydlení BI-S a BI,
- prověřeno a případně upraveno řešení výstavby a odvodnění páteřní komunikace K4,
- prověřeny a případně upraveny plochy občanské vybavenosti a
- prověřeno a případně upraveno odůvodnění RP,

pak je evidentní, že ověření návrhu regulačního plánu před jeho vydáním neproběhlo způsobem, který text a smysl stavebního zákona předpokládá v § 69 odst. 2 a § 68 odst. 5 písm. a). Usnesení Zastupitelstva města Přestice č. D/1 ze dne 8. 3. 2018, kterým byla „ověřena“ nerozpornost regulačního plánu, je tudíž nezákonné. Rozpor opatření obecné povahy se zákonem spatřují navrhovatelé předně a zcela jednoznačně tak, jak uvedeno v usnesení Zastupitelstva města Přestice č. D/2 písm. c), e) a f) ze dne 19. 4. 2018 o obsahu změny č. 1 regulačního plánu, v rozporu textové a grafické části regulačního plánu, v neaktuálnosti limitů využití území dle aktuálních dat ÚAP ORP Přestice a v nesouladné zastavitelnosti plochy BI 34 s Územním plánem Přestice.

4. Dále pak navrhovatelé spatřují rozpor opatření obecné povahy se zákonem tak, jak uvedeno v podnětu k provedení přezkumného řízení Krajským úřadem Plzeňského kraje ze dne 18. 3. 2018. Konkrétně jde o (1) nesprávný procesní postup, (2) nedostatky vymezení jednotlivých ploch území, (3) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru

území a (4) závazné regulační podmínky.

5. *Stran nesprávného procesního postupu* navrhovatelé uplatnili námitky týkající se (1.1) vyloučení veřejnosti, (1.2) neprojednaných změn návrhu regulačního plánu a (1.3) nedostatečného odůvodnění [regulačního plánu].
6. *K vyloučení veřejnosti* uvedli, že při pořízení opatření obecné povahy se dle obecného postupu vymezeného zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „*správní řád*“), účast veřejnosti předpokládá (srov. § 172 odst. 4 správního řádu). Potřeba přiměřeného, účinného a včasného informování veřejnosti, jakož i požadavek na přítomnost veřejnosti při veřejném projednání spojený s nutností následného zohlednění výsledku účasti veřejnosti při procesu pořizování územně plánovací dokumentace, vyplývají rovněž z čl. 6 Aarhuské úmluvy (viz rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526). Veřejné projednání by mělo sloužit k racionálnímu diskursu a slyšení jak pořizovatele (resp. zpracovatele a dotčených orgánů), tak veřejnosti. Veřejné projednání by mělo podpořit otevřenou diskusi mezi zastánci konkurenčních názorů, včetně názorů ojedinělých či sporných, doplněnou možností aktivní participace účastníků v jeho průběhu. V tomto ohledu nabývají na významu základní zásady činnosti orgánů veřejné správy, především zásada veřejné správy jako služby zakotvená v § 4 správního řádu. Nedodržení těchto požadavků a popření výše uvedených východisek způsobuje vadu procesu přijímání zásad územního rozvoje, která by podle konkrétních okolností případu mohla mít vliv na zákonnost procesu pořizování dané územně plánovací dokumentace (viz rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526). Dle navrhovatelů byla účast laické veřejnosti v procesu pořizování regulačního plánu ryze formální a omezila se pouze na doručování veřejnou vyhláškou, tj. vyvěšením písemnosti na úřední desce. Ze strany objednatele a pořizovatele nebylo učiněno nic, co by zajistilo účinné a včasné informování dotčené veřejnosti, tj. veřejnosti, která má na tomto rozhodování určitý zájem (viz čl. 2 odst. 5 Aarhuské úmluvy - sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 124/2004 Sb.m.s.), tak jak byl projeven např. v petici ze dne 4. 3. 2018. K žádnému racionálnímu diskursu a slyšení veřejnosti, k otevřené diskusi mezi zastánci konkurenčních názorů, včetně názorů ojedinělých či sporných, nedošlo. Veřejná správa jako služba veřejnosti zde nezafungovala. Tento nesprávný postup nebyl přehodnocen ani po doručení nesouhlasné petice občanů a dotčených vlastníků nemovitostí, ani po následných dalších připomínkách před i během samotného zasedání Zastupitelstva města Přestice dne 8. 3. 2018. Přitom podle Příručky Evropské hospodářské komise OSN k implementaci Aarhuské úmluvy (dostupné např. na http://www.env.cz/cz/prirucka_implementace_aarhuske_umluvy) účast veřejnosti nesmí být jen formální (str. 96) a veřejné oznámení, aby jej bylo možno považovat za účinné ve smyslu úmluvy, která má dle čl. 10 Ústavy ČR přednost před zákonem, se nemůže omezit pouze na vyvěšení písemnosti na úřední desce. Orgán veřejné správy musí vyvinout snahu, která nejen zajistí, že oznámení se dostane k dotčené veřejnosti, ale také že význam oznámení je srozumitelný a byly podniknuty všechny přiměřené snahy pro zajištění účasti. Jde zejména o uveřejnění v novinách nebo pomocí jiných dostupných tištěných médií, šíření prostřednictvím hromadných sdělovacích prostředků (televize, rozhlas), prostřednictvím elektronických prostředků nebo umístěním oznámení ve frekventovaných oblastech nebo na místech, která navštěvuje místní populace (např. na autobusových nádražích, v kostelích, obchodech atd.), vyvěšením oznámení v okolí navrhovaného záměru a u subjektů majících právní zájem na rozhodování (obvykle bezprostřední sousedé) individuálním oznámením obvykle ve formě doporučeného dopisu (str. 104, 105). Ve sdělení Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 26. 3. 2018, které k podnětu občanů

zpracoval pan Bc. Petr Pelech, bývalý zaměstnanec Městského úřadu Přestice a mj. pořizovatel Územního plánu Přestice (viz str. 5 odůvodnění ÚP), se sice správně uvádí, že stavební zákon (alespoň výslovně) výše zmiňované kroky pořizovateli neukládá, nicméně Aarhuská úmluva má před tímto zákonem přednost. Účast odborné veřejnosti byla z procesu pořizování regulačního plánu vyloučena zcela. Odpůrce má sice pro tyto účely zřízenou Komisi koncepce rozvoje ve smyslu § 122 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jejíž členkou je mj. paní Ing. arch. Zuzana Froňková, ovšem návrh regulačního plánu v komisi projednáván vůbec nebyl. Samozřejmě Komise koncepce rozvoje je pouze iniciativní a poradní orgán, ovšem pokud je zákonem předvídána a na základě zákona zřízena, pak má veřejnost zcela nepochybně legitimní očekávání, že tak závažná věc, jako je regulační plán, bude tímto orgánem řádně projednána. Proces pořízení regulačního plánu tak nemohl dosáhnout cílů územního plánování tak, jak jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Vzhledem ke konkrétním zásahům do uplatňování vlastnických a jim obdobných práv k pozemkům nebo stavbám si tento druh územně plánovací dokumentace vyžaduje adekvátní způsoby projednání a rovněž rozhodování o případných námitkách vlastníků. Je třeba zdůraznit, že se jedná o závazný dokument, který výrazně omezuje práva vlastníků pozemků a jejich investice, a mělo by být v zájmu objednatele i pořizovatele regulačního plánu, aby celý proces projednávání i schvalování byl naprosto transparentní a nezpochybnitelný.

7. *Ohledně neprojednaných změn návrhu regulačního plánu* navrhovatelé uvedli, že v předkládací zprávě k 10. bodu 22. jednání Zastupitelstva města Přestice dne 8. 3. 2018 předkladatel změny bagatelizuje a uvádí, že „v rámci přípravy RP v tomto volebním období došlo pouze k několika málo odchylkám proti stavu, který byl připraven pro společné jednání. Například došlo u části ploch pro hromadné bydlení (tedy pro bytové domy) ke zvýšení maximální možné podlažnosti ze 3 na 4 nadzemní podlaží a byly revidovány regulativy některých ploch. Největší faktickou změnou je však koncepce výstavby na velké části regulované plochy, kdy páteřní komunikaci K4 není nutné stavět na navážce. Nový RP navrhuje kopírovat terén, byť také varianta s navážkou je možná, pokud tomu okolnosti budou nakloněny.“ Tyto podstatné úpravy, zejména zvýšení podlažnosti v bezprostřední blízkosti rodinných domů, opět vykazují deficit projednání ve výše uvedeném smyslu. Ke změnám v návrhu regulačního plánu ovšem docházelo i po veřejném projednání dne 28. 11. 2017, kdy jsou rozdíly mezi návrhem regulačního plánu zveřejněným k veřejnému projednání (<http://www.prestice-mesto.cz/mestsky-urad/uredni-deska/verejna-vyhlaska-oznameni-verejneho-projednani-navrhu-rp-rozvojova-zona-prestice-severni-predmesti-ii-3288.html?ftresult=severn%C3%AD>) a návrhem regulačního plánu nakonec prohlašovaným Zastupitelstvem města Přestice (<http://www.prestice-mesto.cz/mestsky-urad/uredni-deska/regulacni-plan-rozvojova-zonaprestice-severni-predmesti-ii-3527.html?ftresult=severn%C3%AD>). Konkrétně např. v prohlašované verzi byla
- na str. 8 v posledním odstavci doplněna věta: RP závazně navrhuje pouze půdorysné uspořádání komunikačních ploch, výškové řešení bude určeno jednotlivými stupni projektové dokumentace,
 - na str. 17 zdvojnásobena šíře pásu, kde nově dochází k záboru ZPF (140 m oproti dřívějším 70 m),
 - na str. 32 a 33 v části kontaminace podzemních vod oproti předchozí verzi jednak výrazně zvětšena regulovaná plocha (o plochu za komunikací K 4) a jednak výrazně změněna omezení, když se nově - v takto velkém území - zakazuje čerpat teplo z vrtů

pro tepelná čerpadla.

S těmito podstatnými úpravami nebyla veřejnost seznámena a neměla možnost se k tomu vyjádřit.

8. *K nedostatečnému odůvodnění regulačního plánu* navrhovatelé uvedli, že toto vyplývá již z výše uvedeného, kdy před vydáním regulačního plánu nebylo ověřeno, že není v rozporu s požadavky uvedenými v § 68 odst. 4 stavebního zákona (viz § 68 odst. 5 stavebního zákona). Řešení přijaté regulačním plánem by mělo být řádně odůvodněné, aby bylo nejen přezkoumatelné, ale aby i dokázalo vysvětlit výrok regulačního plánu. Pokud se podíváme na odůvodnění regulačního plánu, již od str. 35 po str. 50 je toto odůvodnění neúplné v rozporu s právními předpisy a místo, aby výrok regulačního plánu odůvodnilo, pouze konstatuje některé obecné pojmy a nevysvětluje výrok a výrokem určující řešení území. Podmínky pro využití ploch nejsou v odůvodnění vysvětleny, chybí např. výpočet ploch ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Posouzení regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, by mělo vycházet z § 18 a § 19 stavebního zákona. Jak má regulační plán něco posuzovat, když samotné odůvodnění regulačního plánu na tomto úseku je kratší než samotné znění § 18 a § 19 stavebního zákona. Výrok regulačního plánu jako opatření obecné povahy je neodůvodněné podle znění stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a je v rozporu se zněním správního řádu. Jako takové je nepřezkoumatelné a zcela nevypovídající. Pořizovatel ve svém posouzení regulačního plánu vyhodnotil projekt regulačního plánu a samostatně jej komentoval - str. 42 odůvodnění regulačního plánu, kde se odkazuje na nesprávné závěry projektanta. Samostatné posouzení pořizovatelem nebylo provedeno, pořizovatel pouze opakuje stanovisko projektanta bez provedení vlastního posouzení. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, jak je uvedeno na str. 43 regulačního plánu, neřeší požadavky § 61 stavebního zákona. Odůvodnění regulačního plánu má mít i náležitosti vyplývající ze správního řádu (viz § 68 odst. 5 stavebního zákona), zejména přiměřené odůvodnění podle § 68 odst. 3 správního řádu (stejně tak NSS 8 Ao 1/2010-89, odst. 69; opačně na str. 7 sdělení Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 26. 3. 2018, které k podnětu občanů zpracoval pan Bc. P.P.: ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu je pro odůvodnění regulačního plánu naprosto irelevantní). V odůvodnění tedy musí pořizovatel uvést důvody výroku, podklady, jakými úvahami se při hodnocení podkladů, stanovisek, připomínek a námitek řídil. Pořizovatel by měl jednoznačně uvést, jakým způsobem podklady regulačního plánu hodnotil a jaký přikládal jednotlivým podkladům význam a proč činil právě tak. Pořizovatel musí v odůvodnění dále uvést, jakými úvahami se řídil při výkladu právních předpisů, které na řešení regulačního plánu aplikoval a na jejichž základě předkládal regulační plán k vydání. Samostatnou otázkou je pak odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatelů ze dne 4. 12. 2017, které je z části založené na obecných pojmech a z části na zavádějících až nepravdivých argumentech
- není zcela pravdou, že v rámci celého procesu pořizování územního plánu nebyla žádnou z dotčených osob vznesena námitka na regulativ maximálně přípustné podlažnosti bytových domů. Tato námitka, byť nepřímá, byla jednoznačně vznesena v úkonu paní Bc. R.J. a pana Ing. M.S. ze dne 24. 10. 2012, v němž podepsaní (Bc. R.J., Ing. M.S., R.T., V.T., Ing. M.S., Bc. V.K. a H.B.) brojili proti bytovým domům. Přičemž jedním z hlavních negativních vlivů bytových domů na okolní nízkopodlažní zástavbu je právě jejich výška,
 - výtku, že namítající měli vznést námitku již proti územnímu plánu, je zavádějící, neboť

územní plán ohledně plochy Z 36 ukládá povinnost respektovat podmínky zpracovaného regulačního plánu a ten byl stále stejný a předepisoval 3 NP,

- budovy na parcelách p.č.st. 2661 a 2663, jakožto přízemní domky s podkrovím, rozhodně netvoří a nemohou tvořit přechod mezi nižší zástavbou rodinných domů a vyšší zástavbou bytových domů (navíc tyto domky samy nemají přechodový pruh a z důvodu úzkého pozemku ani nemohou mít),
- třípatrové domy by nemohly stát blíže, protože tomu bránila plocha sportovní rekreace,
- je nepředstavitelné, že by zvýšením podlažnosti bytových domů nedošlo ke zhoršení výhledových poměrů z domu navrhovatelů.

Důvody, pro něž nebylo možné námitce vyhovět, tak nebyly v rozhodnutí o námitkách uvedeny dostatečným a přesvědčivým způsobem. Odůvodnění rozhodnutí o námitce, tak i samotné odůvodnění opatření obecné povahy má tedy zásadní deficit. Je proto v této části nepřezkoumatelné (NSS 8 Ao 1/2010-89, odst. 64)

9. *Stran nedostatků vymezení jednotlivých ploch území* navrhovatelé uplatnili námitky týkající se (2.1) nesouladu mezi textovou a grafickou částí, (2.2) ploch občanského vybavení, (2.3) ploch bydlení a (2.4) ploch veřejných prostranství.
10. *K nesouladu mezi textovou a grafickou částí* navrhovatelé konstatovali, že pokud platí, že územní plán, resp. regulační plán, má dle zákona dvě části, textovou a grafickou, přičemž žádné z nich nelze přiznat větší význam nežli druhé (viz rozsudek NSS ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009-54), pak při jejich vzájemném nesouladu se regulační plán stává zmatečný. Tak např. textová část regulačního plánu na str. 6
 - umožňuje na ploše BI22 max. 12 RD a na ploše BI23 max. 11 RD, kdežto grafická část umožňuje na obou plochách pouze max. 10 RD,
 - umožňuje na ploše BI33 max. 5 řadových domů, kdežto grafická část pouze jeden dvojdom,
 - umožňuje na ploše BI43 1 dvojdom, kdežto v grafické části tato plocha zcela chybí,
 - definuje občanskou vybavenost tak, že nekoresponduje s grafickou částí.

Důvod přijetí nového regulačního plánu prezentovaný objednatelem např. v předkládací zprávě k 10. bodu 22. jednání Zastupitelstva města Přestice, který má spočívat v „nepřehledném systému regulativů“, se novým nepřehledným systémem zcela zpochybňuje.

11. *Stran ploch občanského vybavení* navrhovatelé uvedli, že pokud regulační plán vymezuje a řeší v území i výstavbu domů pro individuální a hromadné bydlení, kde předpokládá přírůstek cca 2100 obyvatel, což je třetina současných Přestic, tak i podle demografického průřezu obyvatelstva se dá důvodně očekávat nárůst nejen produktivních obyvatel dojíždějících za prací či pracujících v místě, ale i dětí v předškolním a školním věku, pečujících matek a také seniorů. Tento dramatický nárůst obyvatel v místě a čase, neboť současné vedení města již jedná s developery s cílem soutěžit plochy dle regulačního plánu (viz vyjádření na schůzce dne 6. 3. 2018 a předkládací zpráva k 10. bodu 22. jednání Zastupitelstva města Přestice), vyvolá enormní nároky na zdravotnictví, školství, obslužnost, služby, kulturu a další. Formulace, že zbytek občanského vybavení je ve stávající zástavbě (středu) města, je pouze konstatování, že stav obyvatelstva má nějakým

způsobem zajištění občanskou vybavenost, ale nevymezuje nové plochy a nestanovuje pro ně podmínky, tedy toto konstatování zůstává pouze vágním sdělením, nestanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury - občanského vybavení. Nelze předpokládat, že stávající občanská vybavenost v centru města Přestice může absorbovat cca 2100 nových obyvatel + ubytované zejména zahraniční pracovníky, kterým město tak štědře vytváří podmínky rozvojem dalších průmyslových ploch výroby. Již dnes jsou přeplněné čekárny lékařů (ortopedie, zubní, dětské), řada ordinací nepřijímá nové pacienty, jsou obsazená místa ve školkách, v penzionech pro seniory apod. Město při nevymezování veřejné infrastruktury - občanského vybavení zapomíná na skutečnost, že je spádovou oblastí pro sousední obce s dalšími několika tisíci obyvateli, kteří sice nejsou plně vázáni na pracovní příležitosti v Přesticích, ale školství, zdravotnictví, sociální a další služby města Přestice obsluhují i tyto občany sousedních obcí. Regulační plán oproti předchozímu téměř zdvojnásobuje výměru řešené plochy (z 28 ha na 46 ha) a zvyšuje počet obyvatel města o cca 32 %, ale adekvátně vůbec neřeší plochy občanské vybavenosti. Zatímco podmínky pro řešení veřejné infrastruktury dopravní a technické jsou ve výroku regulačního plánu na str. 8 až 16 podrobně řešeny, občanská vybavenost na polovině str. 17 odkazuje na supermarket, benzinovou stanici, jakési územní rezervy (které nejsou návrhem využití území ale pouze jeho blokací) a doplňkovou obč. vybavenost (opět pouze služby). Navíc veřejná prostranství jsou vymezena v rozporu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Regulační plán by tedy měl jednoznačně řešit a odůvodnit i požadavky a nároky na občanskou vybavenost jako nedílný pilíř veřejné infrastruktury, nikoli pouze obecně uvádět nezávazné formulace o možnosti umístění občanské vybavenosti. Pokud projektant ani pořizovatel a následně zastupitelstvo města v regulačním plánu nedořešili požadavky občanské infrastruktury, natož aby řešení odůvodnili, není naplněna podstata regulačního plánu dle § 61 stavebního zákona a takto vydaný regulační plán nezabývající se občanskou vybaveností je nezákonný, jelikož je v rozporu s právními předpisy. Pokud projektant, pořizovatel a vedení města Přestice vychází z toho, že klíčem k vytváření příznivého životního prostředí v regulačním plánem řešených plochách je namačkání co nejvíce rodinných a bytových domů na sebe v lokalitě o 46 ha s dopravním přístupem, zajištěním sítí, supermarketem v sousedství a možností vyběhnout na rozbahněné pole či plánovaný obchvat města (1/27 - silnice Nepomuk), pak nemůže tento přístup skončit jinak, než vznikem satelitu na okraji města bez občanského vybavení, sportovišť, veřejných prostranství apod. Cílem územního plánování má být dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, nikoli dosažení co největšího zisku. Plochy pro občanskou vybavenost byly oproti původnímu regulačnímu plánu zredukovány na minimum, ve prospěch developerské výstavby řadových domů či dvojdomů. Konkrétně je pro celé území navržena OV o výměře cca 3 600 m².

12. *Ohledně ploch bydlení* navrhovatelé uvedli, že podle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Regulační plán v rozporu s charakterem území nerespektuje přirozené hranice mezi klidovými vilovými čtvrtěmi a bytovými sídlišti. Příkladem budiž „sídlištní“ plochy BH Z32a a BH Z32b o podlažnosti 4 NP, mezi něž je naprosto nekonceptně vklíněna „vilová“ plocha BI Z32 o podlažnosti 2 NP. Nebo naopak zastavěné „vilové“ plochy BI S12 a BI S13 o podlažnosti 2NP, k nimž jsou opět naprosto nekonceptně vklíněny „sídlištní“ plochy BH

Z36a, BH Z36b a BH Z37 o celkové výměře cca 4 ha, čímž uprostřed klidové čtvrti rodinných domků vznikne obrovské sídliště s parkovacími plochami a nádobami na komunální odpad v zátopové oblasti. Pro regulační plán je právě typické, že připouští hustou koncentraci obyvatel v zónách BH, které bezprostředně navazují na stávající výstavbu BI. Přitom tyto změny, jak výše uvedeno, nebyly adekvátně projednány s veřejností, resp. jsou prosazovány za zády a proti vůli veřejnosti. Nevyváženost regulačního plánu se projevuje i v regulaci zastavitelných bloků. Na jedné straně velmi striktní regulace bloků pro bydlení individuální (např. BI S6 nebo BI S12 a BI S13), na druhé straně minimální regulace bloků pro bydlení hromadné. Navíc striktní regulace bloků pro bydlení individuální je opět nekoncepční. Jako příklad „*kvality regulace*“ tohoto území lze uvést již zastavěnou plochu BI S6, kde je regulována i výška okapu, orientace hlavního hřebene, typ střechy, ovšem ten je rozdílný u sousedních parcel v rámci jednoho bloku (!?) a předem jsou označeny parcely s možností výjimek (proč zrovna tyto?) atd. Výsledek této regulace je viditelný v reálu a v jednom území, kde stojí vedle sebe domy rozdílných typů, výšek, střech apod. Spolu s rozšířením zastavitelného území oproti předchozím podobám se dále tento striktně regulovaný blok BI S6 (určený pro rozvolněnou nízkopodlažní zástavbu) nelogicky dostává do těžiště území a je obklopen kompaktními formami zástavby, mj. řadové domy s omezením výšky na 10 m či čtyřpodlažní domy bez omezení maximální výšky, které tak tvoří naprosto necitlivý a z hlediska urbanistické kompozice nesmyslný a nepřírozený přechod do krajiny a říční nivy. Důkazem nevyvážené a nelogické regulace celého řešeného území jsou právě tyto neodůvodnitelné rozdíly mezi požadavky na regulaci sousedních bloků, kdy na jedné straně komunikace je u RD regulováno naprosto vše a ke druhé straně komunikace přiléhá rozsáhlý blok pro výstavbu bytových domů, kde je veškerá regulace omezena toliko na 4 NP (bez max. výšky v metrech!) a procento zastavění s tím že „*řešení BH Z32a, BH Z32b + BI Z32 je navrženo pouze směrně (nezávazně) s danými regulativy a limity, které umožňují dopracování v dalším stupni projektové dokumentace*“. Navíc, vzhledem k pěší prostupnosti území, by bylo potřeba zejména stanovit jasné podmínky a vymezení pěšího koridoru prostupujícího bloky BH Z32a, BH Z32b a BI Z32, jako propojení již stávajících komunikací. Tento prostup je sice jako doporučující v hlavním výkrese naznačen, ale např. ve výkrese oplocení zohledněn není, bloky jsou zde řešeny jako jeden kompaktní neprostupný celek. Plocha BI 14 - BI 42 umožňuje dvojdomy s plochou střechou do výšky 10 m. Při běžné konstrukční výšce podlaží 3 m a definici RD (max. 2NP a podkroví) je nelogické připouštět u RD s plochou střechou maximální výšku více než 8 m. V opačném případě je třeba připustit i jiný typ střechy, nebo definovat, že se jedná o bytové a ne rodinné domy. V území plochy BI Z32 byla v předkládaných návrzích regulačního plánu plánována výstavba BH. V regulačním plánu je však mezi plochu BH se 4NP vklíněna plocha BI se 2NP.

13. *Pokud jde o plochy veřejných prostranství, navrhovatelé uvedli, že navržené plochy veřejného prostranství nejsou v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v poměru zastavitelných ploch a veřejných prostranství. Nehledě na to, že využitelnost pozůstatků původních ploch veřejných prostranství a zeleně je vzhledem k jejich tvaru více než problematická a nereálná, a to zejména trojúhelníkové plochy ZV lg a ZV 1h. Ostré úhly trojúhelníkových koncových ploch mohou sice sloužit k venčení psů nebo odkládání biologického odpadu, ale ne už tolik k pobytu veřejnosti, hrám, sportu apod. Celková plocha území řešeného regulačním plánem je 46 ha (viz str. 4 regulačního plánu). Oproti tomu je regulačním plánem navržena*

- plocha veřejné zeleně 7 200 m² (přičemž využitelnost pozůstatků původních ploch veřejných prostranství a zeleně je vzhledem k jejich tvaru více než problematická a nereálná - viz výše),
- plocha pro sport a rekreaci 1 600 m² (oproti tomu jenom v dřívější ploše Z 36 bylo vymezeno sportoviště o 2 250 m²),
- plocha izolační zeleně cca 1 100 m².

Pro předpokládaný počet obyvatel v řešeném území 2 100 osob je požadována plocha zeleně:

veřejná zeleně	8 – 12 m ² /obyvatele	16 800 – 25 200 m ²
zeleně obytných souborů	14-19 m ² /obyvatele	29 400 – 39 900 m ²
zeleně občanského vybavení	6 – 9 m ² /obyvatele	12 600 – 18 900 m ²
ostatní zeleně	22 – 35 m ² /obyvatele	46 200 – 73 500 m ²
celkem	50 – 75 m ² /obyvatele	105 000 – 157 500 m ²

(viz Beran, V. a kol. Městské inženýrství. Stavební kniha 2011. 1. vydání. Praha: CKAIT, 2011, str. 73).

Podhodnocená a navíc roztroušená plocha veřejné zeleně nemůže být dle navrhovatelů znakem urbanismu 21. století. Zvláště v době klimatických změn, kdy se opakují a lze očekávat horká a suchá léta, mají plochy zeleně nezastupitelnou úlohu v městském prostředí. Adekvátní plochy vegetace všeobecně zmírňují aridní tendence městského mikroklimatu, vyrovnávají extrémní teploty v městském prostředí, příznivě ovlivňují radiační režim, zvyšují vzdušnou vlhkost a ovlivňují směr a proudění vzduchu. Vysoké teploty v městské zástavbě snižuje vegetace i výparem vody a zastíněním. Konkrétním příkladem přístupu regulačního plánu k veřejnému prostranství budiž blok Z 36a, Z 36b, kde regulační plán rozšiřuje plochu „bydlení hromadné“ (BH) na úkor „plochy sportovní rekreace“ (OS). Předchozí regulační plán vymezoval plochu sportovní rekreace o výměře 2 250 m² v sousedství tří parcel č. 208/137, 208/136 a 208/135. Regulační plán ovšem tuto plochu ruší a ve zredukované výměře cca 850 m² ji vymezuje v sousedství parcel č. 208/131 a 208/130. V době, kdy Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy „vzhledem k stále se zhoršujícímu zdravotnímu stavu našich dětí, který plyne z nedostatečného pohybu“, realizuje programy typu „*Hodina pohybu navíc*“, v době, kdy Plzeňský kraj ze stejných důvodů realizuje programy typu „*Podpora tělovýchovy a sportu*“, tak v Přešticích je vydán regulační plán, který plochy pro sportovní rekreaci likviduje. Přitom dané prostranství je již dnes dlouhodobě využíváno k volnočasovým aktivitám široké veřejnosti a má významnou sociální funkci - děti si zde hrají, sportují, každý den zde potkáte běžce, lidi na procházce, se psy, matky s kočárky apod. Regulační plán toto vše veřejnosti bere.

14. *K podmínkám pro ochranu hodnot a charakteru území* navrhovatelé uvedli, že zakreslené záplavové území není v souladu se stanoveným záplavovým územím a regulační plán neřeší žádná opatření pro provedení staveb v tomto území. Není tedy zcela pravdou, že by se území nacházelo (pouze) na okraji stanoveného záplavového území řeky Úhlavy a že (pouze) okrajem východní části území - zahradami pozemků zóny BI 22 - prochází hranice stoleté vody (str. 17 regulačního plánu). V textové části se konstatuje, že celé zastavitelné území se nachází mimo aktivní zónu záplavy. Přitom sousedním blokem Z37 pro výstavbu bytových domů o 4 NP prochází hranice stoleté vody a hranice povodně z r. 2002. Navíc

regulační plán tyto hranice přejímá a vůbec tak nezohledňuje změnu poměrů, k níž došlo v důsledku závažky pozemků za školou Na Jordáně cca v roce 2008, které předtím sloužily jako přírodní rozlivová plocha (viz fotografie z povodně 2002) s retenční schopností cca 100 000 m³. Bez tohoto prostoru se při každé obdobné záplavě příslušný objem vody rozlije za hranici povodně 2002, tj. tyto hranice by měly procházet i blokem Z 36b. Navíc pokud regulační plán za hranici povodně 2002 místo stávajících volných ploch sportovní rekreace (nebránící rozlivu) vymezuje zastavěnou plochu hromadného bydlení (bránící rozlivu), může záplavová voda vzdouvat a reálně způsobit škody i na okolním majetku.

15. *Pokud jde o závazné regulační podmínky*, navrhovatelé namítali, že regulačním plánem navržená likvidace dešťových vod zejména z veřejných komunikací, kdy regulační plán předpokládá napojení na oddílnou kanalizaci, je v rozporu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Komunikace a zpevněná parkoviště jako taková jsou stavbou. Pro splnění požadavků § 5 vodního zákona, pokud není možné zasakování, musí mít stavby před vypouštěním do kanalizace řešeny retenční objekty s řízeným uvolňováním dešťových vod. Regulačním plánem navržené vypouštění dešťových vod přímo do dešťové kanalizace je nezákonné. Požadavek pro retenční nádrže u rodinných domů je nad rámec právních předpisů omezující, k čemu bude retenční nádrž, pokud z nich nepůjde řízeně dešťové vody vypouštět. Tento limit je nejednoznačný a v rozporu s § 5 vodního zákona.

III.

Vyjádření odpůrce k návrhu

16. Odpůrce ve vyjádření k návrhu uvedl, že má za to, že jak námitky, tak návrh na zrušení opatření obecné povahy jsou nedůvodné. Regulační plán Přeštic odpovídá plně záměrům, se kterými na daném území počítá Územní plán města Přeštice, který platí již několik let, a tudíž regulativy v obecném smyslu slova, proti kterým navrhovatelé brojí, nemohou být pro ně žádným překvapením. Odpůrce dodává, že proti Územnímu plánu města Přeštice, který nabyl účinnosti 8. 3. 2016 a stanovil typ výstavby, která je v daném území možná, navrhovatelé nic nenamítali a nenapadali jej. Regulační plán dále odpovídá potřebám města v oblasti populační, ekonomické, hospodářské a sociální a zejména je v souladu s cíli a zásadami územního plánování vytyčenými stavebním zákonem. Regulační plán tedy skutečně odráží reálné a oprávněné potřeby města jako živoucí veřejnoprávní korporace, které navrhovatelé sice mohou vidět i jinak, nebo je zástupně mohou i přehlížet, nicméně skutečně v přijaté podobě odpovídá vůli, kterou město v samostatné působnosti projevuje v zájmu města jako celku. V tomto smyslu ve stručnosti odpůrce, ponechávaje skutková zjištění a právní závěry zcela na vůli soudu, jen žádá, aby rozhodování bylo vedeno v souladu se zásadou vytyčenou Nejvyšším správním soudem v daných věcech, a sice že soudy mají do samostatné působnosti v oblastech územního plánování zasahovat toliko citlivě a co nejméně (kupř. 2 Ao 1/2008).

IV.

Vyjádření osob zúčastněných na řízení

17. Osoby zúčastněné na řízení převážně shodně uváděly, že jejich vlastnické právo k nemovitým věcem, které v Přešticích vlastní a které sousedí s územím regulovaným napadeným opatřením obecné povahy, bude přímo dotčeno výstavbou sídliště čtyřpodlažních bytových domů (zejména poklesem hodnoty nemovitostí) a jednak výstavbou tohoto sídliště by byla podstatně snížena pohoda bydlení (zejména zvýšením

imisi a narušením soukromí).

18. Osoby zúčastněné na řízení N.H., T.H., M.H., K.Š. a S.V.G. uvedli, že jako vlastníci domu, jenž se nachází v blízkosti území regulovaného napadeným opatřením obecné povahy (v textu vyjádření osob zúčastněných na řízení dále též jen „RP“), a jako občané žijící v uvedené lokalitě mají zásadní výhrady k urbanistickému pojetí RP - minimum zeleně, rekreačních ploch (včetně zrušení do RP původně zahrnuté čtvrthektarové plochy pro sportovní rekreaci), v případě realizace 3NP a 4 NP obytných objektů (jež aktuální RP připouští) též proměna aktuálně poklidné části města s přímým napojením na okolní přírodu v zahuštěnou zástavbu se všemi negativními průvodními jevy snižujícími dosavadní kvalitu života v dané lokalitě (nárůst dopravy, imise, hluk, ztráta soukromí, anonymita obyvatelstva atp.). Jako hlavní námitku ve výše uvedené věci označují skutečnost, že regulační plán Přestice - Severní předměstí II nebyl v době vzniku dostatečně veřejně prezentován. Město Přestice pouze splnilo svoji zákonnou povinnost zveřejněním oznámení o schválení regulačního plánu na úřední desce. Občané nebyli o konkrétních plánech výstavby informováni (např. veřejným fórem k tomuto tématu, vyvoláním debaty prostřednictvím místních novin nebo internetového fóra) a měli minimální možnost se do tvorby RP zapojit a ovlivnit budoucí podobu místa, kde žijí. Jakožto občané Přestic (žijící zde několik desítek let) se cítí výše uvedenými skutečnostmi silně negativně dotčeni a žádají zrušení napadeného opatření obecné povahy.
19. Osoby zúčastněné na řízení D.Š. a Ing. M.Š. nad rámec většinového vyjádření (viz výše odstavec 17) uvedli, že dotčení jejich práv shledávají i v nedostatečném vyvěšení záměru veřejného projednávání změny regulačního plánu (v textu vyjádření osob zúčastněných na řízení dále též jen „RP“). Na obecní úřední desce na Masarykově náměstí byla vyvěšena pouze veřejná vyhláška ze dne 23. 10. 2017. Nebylo vyvěšeno grafické zobrazení (mapka) regulované oblasti, pouze odkaz na internetové stránky. Tím byla pro ně i pro další občany ztížena možnost rozpoznat, jaké území návrh RP přesně reguluje. Navíc termín „Rozvojová zóna Přestice-Severní předměstí II“ není zažitým místním názvem. Pro danou oblast je používáno pojmenování Na chmelnicích či V háječku, tak jak je to uvedeno i v mapách např. katastrálních. Přestože náš rodinný dům stojí na východní straně Přestic, výše zmiňovaný regulační plán upravuje oblast v našem sousedství. To je jeden z důvodů, proč neuplatnili své připomínky k regulačnímu plánu v řádném termínu. Detaily RP se spontánně rozšířili mezi občany v dotčené oblasti až před schvalováním regulačního plánu Zastupitelstvem města Přestice dne 8. 3. 2018. Občané oslovili zastupitele prostřednictvím petice. Při zasedání zastupitelstva města pan zastupitel J.H. navrhl stažení schvalování RP z programu zasedání a jeho projednání s občany. Zároveň jako člověk vzdělaný v oboru stavitelství uvedl, že má pochybnosti o správnosti regulačního plánu a rád by ještě detaily konzultoval s příslušnými odborníky. I přes tuto vyřčenou pochybnost a argumentaci přítomných občanů proti PR byl tento schválen. Jako odůvodnění vedení města uvedlo, že soukromá firma čeká na schválení RP, aby mohla stavět. Bezprostředně po nabytí RP právní moci město dotčený pozemek investoru prodalo. Změny (zvýšení podlažnosti bytových domů a zmenšení ploch sportovišť) v RP byly také zdůvodňovány možností větší výtěžnosti případných developerů. Zde koaliční zastupitelé upřednostňují zájmy soukromých společností nad zájmy občanů města! Na základě výše uvedeného dali občané (včetně nich) podnět dne 26. 3. 2018 Krajskému úřadu Plzeňského kraje s poukázáním na procesní a věcné chyby k přezkoumání RP. Přestože Krajský úřad Plzeňského kraje potvrzuje ve svém sdělení ze dne 27. 4. 2018 zjevné nepravosti, ponechal RP v platnosti. Zde se jmenované osoby zúčastněné na řízení cítí dotčeni na svých právech tím, že

přezkum RP prováděl pověřený pracovník Krajského úřadu Plzeňského kraje pan Bc. P.P., bývalý zaměstnanec Městského úřadu v Přešticích. Proto mají důvodné pochybnosti o jeho nestrannosti. Z hlediska stavebního zákona závažné chyby v RP přiznalo i Zastupitelstvo města Přeštic na svém následujícím zasedání dne 19. 4. 2018. Svým usnesením napravuje chyby v RP, mimo jiné i rozpory mezi grafickou a textovou částí RP a rozpor RP vůči platnému územnímu plánu. To jsou chyby, které rozpozná i laik, a proto usuzují, že příslušní zastupitelé, hlasující dne 8. 3. 2018 pro usnesení D/1, neodvedli řádně svoji povinnost vyplývající z výše uvedeného zákona. To, že jsou v platnosti usnesení Zastupitelstva města Přeštic D/1 ze dne 8. 3. 2018 a usnesení D/2 ze dne 19.4., v nich vzbuzuje nedůvěru v celý systém tvorby územního plánování. Jelikož tato usnesení jsou v přímém rozporu (především D/2c a D/2f vůči D/1) a jsou obě stále platná, mají i pochybnosti o kompetentnosti příslušných zastupitelů. Jsou přesvědčeni, že RP pro své neshody s příslušnou legislativou nikdy neměl nabýt právní moci a tudíž i jeho oprava nemá dostatečnou legitimitu. Oprava RP proběhne použitím zkráceného postupu, kdy občané nebudou mít možnost vyjádřit se k RP jako celku. Občané mají zájem o nové projednání celého regulačního plánu. Je to patrné i z toho, že na veřejném fóru - Zdravé město (pořádaném městem Přeštic dne 18. 6. 2018) se umístilo nové projednání RP mezi deseti nejpalcivějšími tématy přeštické veřejnosti. Alarmující je v RP plánovaný nárůst obyvatelstva o 2 100 nových obyvatel, aniž by se pro ně v řešeném území počítalo s občanskou vybaveností. RP počítá s občanskou vybaveností instalovanou ve městě. Přitom školky i škola mají již nyní kapacitní problém. Stávající lékaři přijímají nové pacienty jen v omezené míře. Proto žádají o zrušení napadeného opatření obecné povahy.

20. Osoba zúčastněná na řízení H.V. jako člen Nájemního bytového družstva Přeštic a nájemce bytu č. X, X v X, bydlící v území regulovaném napadeným opatřením obecné povahy (regulačním plánem), uvedla, že výstavbou sídliště by byla podstatně snížena hodnota bytu a pohoda bydlení (důvod: povolené čtyřpodlažní bytové domy, snížení zeleně, málo zeleně v regulačním plánu, zvýšení imisí).

V.

Vyjádření účastníků a osob zúčastněných na řízení při jednání

21. Účastníci i osoby zúčastněné na řízení při jednání setrvali na svých dosavadních tvrzeních.
22. Odpůrce při jednání doplnil, že je třeba v první řadě poukázat na stávající judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se zabývá obdobnými případy a z níž vyplývá požadavek na to, aby zásahy soudu do výkonu té samosprávy, ať už jde o tu územně plánovací dokumentaci, anebo regulační plán, byly pokud možno co nejmenší a byly přiměřené. Byly činěny jenom v nezbytném rozsahu a tak, aby nebyla územně samosprávným celkům upírána možnost na samosprávu. Jde zejména o usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp.zn. 1 Ao 1/2009, ve kterém se podmínka minimalizace zásahů hodnotila. Nejvyšší správní soud uvedl, že podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle toho § 101a a násl. s.ř.s., je, že veškerá omezení vlastnických a věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody. Jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, tedy se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu. Soud dále v tomto judikátu uvedl, že za předpokladu dodržení subsidiarity a minimalizace zásad, může územním plánem, zde tedy regulačním plánem, dojít k omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto

plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka, tj. povinen strpět je bez náhrady tyto omezení. Shledá-li soud v přezkoumávaném územním plánu tento zásah, není důvodem ke zrušení územního plánu, zde tedy regulačního plánu ani to, že omezení jiného vlastníka nebo nositele věcných práv přesáhlo spravedlivou míru. Případnou náhradu za ně, již nelze poskytovat v rámci procesu tvorby územního plánu, zde tedy regulačního plánu. Ke stejným závěrům dospěl Nejvyšší správní soud i v dalších rozhodnutích, a to v rozsudku sp.zn. 1Ao 1/2006, sp.zn. 4Aos 1/2012, kde tedy Nejvyšší správní soud opět uvedl, že při přezkumu toho vyhodnocení synergických vlivů konkrétního záměru v kombinaci s dalšími záměry vymezenými v zásadách územního rozvoje, je třeba dbát zásady minimalizace soudních zásahů do územní plánovací dokumentace. Judikatura ohledně minimalizace zásahů ze strany soudu do územně plánovací dokumentace je samozřejmě širší. Zabýval se jí také Ústavní soud ČR v rozhodnutí sp.zn. III. ÚS 1669/11, kde sám uvedl, že do samostatné působnosti obce na základě zvláštních zákonů patří též schvalování územně plánovací dokumentace, rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy. Dle článku 101 odst. 4 Ústavy může stát zasahovat do činnosti územně samosprávných celků jen v případě, vyžaduje-li to ochrana zákona a jen způsobem stanoveným zákonem. Takový zásah do samosprávy je přípustný jen tehdy, pokud to ochrana zákona nepochybně vyžaduje. Respektování územní samosprávy je nutnou součástí právního státu. Ústavní soud dále uvedl, že při rozhodování o zásahu do samosprávy musí soud náležitě zvážit význam základního práva územního samosprávného celku na samosprávu na straně jedné a význam důvodů svědčících pro takový zásah na straně druhé. Musí ten zásah být přiměřený závažnosti takových důvodů a výsledek poměrování těchto dvou skupin hodnot musí soud ve svém rozhodnutí přesvědčivě vyjádřit. Požadavky vznášené Nejvyšším správním soudem vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku, které jsou uplatněny proti územnímu plánu, zde regulačnímu plánu, nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, jak uvedl Ústavní soud, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občana a lze to hodnotit jako nepřípustný zásah do práva na samosprávu. Zásada minimalizace rezonuje ještě v dalším rozhodnutí, a to v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp.zn. 6Ao 6/2010. Podle názoru odpůrce lze námitky navrhovatele rozdělit jednoduše na námitky nezákonnosti a námitky spočívající v procedurálních otázkách, tzn. věci související s přijímáním toho regulačního plánu. Pokud jde o procedurální otázky, odpůrce odkazuje na ustanovení stavebního zákona, které vymezuje proces a upravuje proces přijímání toho regulačního plánu. Ve stavebním zákoně je jasně uvedeno, jakým způsobem přijímání regulačního plánu vychází. Ve stavebním zákoně je pořizovateli ukládána povinnost informovat veřejnost o projednání návrhu regulačního plánu a dát jim možnost se toho jednání zúčastnit. To se děje formou veřejné vyhlášky nebo zveřejněním na úřední desce termínu a předpokládá se, že veřejnost se na základě projednání regulačního plánu má možnost v rámci jednání a po skončení vznést námitky a připomínky. Odpůrce v souladu se stavebním zákonem postupoval. Termín projednání regulačního plánu zveřejnil a stejně v souladu s právními předpisy zveřejnil termín pro jednání o schválení toho regulačního plánu. V průběhu pořizování regulačního plánu, vyjma snad jedné námítky, proti regulačnímu plánu nikdo z občanů nebrojil. Nikdo proti němu nenamítal věcnou nesprávnost, nikdo se neobrazoval s tím, že jde o řešení, které se jemu nelíbí, které by on chtěl jinak, apod. Regulační plán je koncept,

který vyžaduje poměrně dlouhou dobu, aby byl připraven ke schválení. Proto také regulační plán, nebo tedy práce na regulačním plánu, byly zahájeny v roce 2012, a po celou dobu, až tedy do roku 2018 v tom regulačním plánu, s většími či menšími přestávkami, probíhaly změny. Nejednalo se tedy o nic tajného, veřejnost měla možnost se minimálně v rámci projednání regulačního plánu s jeho obsahem seznámit. Další navrhovatelem namítané zveřejňování považuje odpůrce za možná smysluplné, ale z pohledu právní úpravy zcela nadbytečné a nepřiměřené. Není reálně možné oslovovat a vybírat osoby, které by mohly být návrhem regulačního plánu dotčeny, protože i jejich dotčení může podléhat subjektivnímu hodnocení a odpůrce těžko může účinně a vhodným způsobem vytipovávat občany nebo na náklady města kopírovat poměrně rozsáhlý dokument, jakým je regulační plán je, a zasílat jej jednotlivým občanům. Proto právní řád stanovuje územně samosprávním celkům povinnost zveřejnit termín projednání návrhu regulačního plánu formou veřejné vyhlášky, tak občané měli možnost se jednání zúčastnit. To, že se jednání nezúčastnili nebo na svá práva rezignovali, není spravedlivé přičítat odpůrci k tíži. Pokud jde o věcné otázky ohledně zvýšení podlažnosti v lokalitě Z36a a Z36b, ohledně této změny při schvalování regulačního plánu probíhala poměrně bouřlivá diskuse. Ze strany občanů a obyvatel města se nenacházelo pochopení pro provedení této změny. Odpůrce se v rámci schvalování regulačního plánu pokoušel vysvětlit své motivy. Jak již bylo řečeno, je právem územně samosprávných celků, aby si samy stanovovaly nebo upravovaly území, rozhodovaly o jejich rozvoji, o umístění nebo jejich budoucím využití, o umístění staveb, infrastruktury apod. Předmětná lokalita, která je řešena regulačním plánem, je jednou z posledních lokalit v katastru odpůrce, která může být nějakým územně plánovacím nástrojem řešena. Už v územním plánu, který je momentálně platný od toho roku 2016, je lokalita vymezená především k zástavbě bydlení a stejným způsobem podmínky zástavby upravuje i regulační plán. V souladu se stavebním zákonem je územní plán pro pořízení regulačního plánu závazný. Tedy regulační plán musí respektovat obsah územního plánu. Jestliže je v územním plánu plocha vymezena k zastavění a jsou v něm stanoveny určité regulativy pro jednotlivý druh zástavby, pak regulační plán musí tyto podmínky respektovat. Může je nějakým způsobem upravovat, může požadavky zmírňovat, klást na budoucí vlastníky řekněme mírnější požadavky, ale rozhodně nemůže klást požadavky vyšší. Charakter zástavby, který je regulačním plánem navržen, je podle názoru odpůrce v souladu s jeho požadavky a v souladu s plány pro budoucí rozvoj území. Najdou se v něm jak domy pro individuální bydlení, tak vila domy, tak vícepatrové rodinné domky, i domy pro bydlení hromadné, tzn. bytové domy třípatrové i čtyřpatrové. Důvod, proč se odpůrce rozhodl přistoupit k tomuto rozložení těch možností pro bydlení je, aby vyhověl požadavkům, co nejširšího spektra budoucích obyvatel. Ne každý si podle názoru odpůrce může dovolit koupit vlastní pozemek pro stavbu rodinného domu a zejména mladé rodiny, které jsou na začátku svého života, je pro ně výhodnější a snazší pořídit si bydlení v nějakém bytě a následně se přestěhovat do vlastního bydlení v rodinném domu. Proto odpůrce usiloval o to, aby v řešeném území regulačním plánem byly zastoupeny všechny tyto druhy bydlení. Ze strany veřejnosti nicméně rezonovaly názory, že jsou to snahy o maximální výtěžnost, o maximální ziskovost z prodeje, o umožnění nějakých budoucích ubytoven pro zahraniční pracovníky, kteří by samozřejmě negativním způsobem ovlivňovali kvalitu bydlení nejen v lokalitě, ale v celém městě a okolí apod. Nutno zdůraznit, že územně plánovací nástroje výstavbu žádné ubytovny v dané lokalitě neumožňují. Tedy není možné v dané lokalitě žádnou ubytovnu stavět. Naopak město má zájem, aby nemovitosti, ať už jde o byty a rodinné domky, si pořídily osoby, které

v Přesticích budou trvale bydlet, budou využívat jejich služeb, najdou tam své pracovní příležitosti, konec konců největší pracovní zóna se nachází nedaleko, v současnosti je poptávka po zaměstnancích a lze tedy očekávat, že tyto pozemky najdou své zájemce. Pro město je samozřejmě rozvoj v tomto směru velmi důležitý, protože potřebuje nové obyvatele. Oni tím, jak tam budou bydlet, budou samozřejmě využívat služby, infrastrukturu, která se zde nachází, vodovody, kanalizace a budou zde trávit svůj volný čas, budou uspokojovat své potřeby, a to samozřejmě sebou nese další prostředky, které by měly putovat do obecního rozpočtu a obec tyto prostředky může dále zpracovávat, může s nimi dále nakládat, může je dále využívat k zlepšování veřejného prostoru, k péči o zeleň, k péči o stávající infrastrukturu, vozovky, může je využívat i k podporování dalších činností oblasti lidského života, jako je kultura, sport apod. Z pohledu odpůrce je rozvoj v této zóně velmi důležitý. Je to jedna z posledních zón, kde je výstavba za účelem bydlení možná a odpůrce neshledává v rozdělení pozemků a jejich následném prodeji žádný negativní vliv na budoucí rozvoj. Naopak má za to, že tím, jak je plocha velká, má možnost ovlivňovat do budoucna, která část území bude zastavěná, jakým způsobem bude zastavěná, má možnost ovlivňovat postupně příliv obyvatel, tak, jak služby, potřeby a možnosti ze strany města se budou nabízet a jak budou postačovat k uspokojení těch potřeb stávajících a nových obyvatel. Z toho důvodu odpůrce přistoupil právě v regulačním plánu k vymezení ploch pro bydlení individuální i pro to bydlení hromadné. Řešená plocha Z36a a Z36b v územním plánu platném od roku 2016 je určena k bydlení hromadnému. Již územní plán byl schválen, aniž by proti němu kdokoliv z obyvatel něco namítal. Umístění staveb pro hromadné bydlení bylo schváleno a plán byl přijat, a proto regulační plán musí respektovat podmínky územního plánu. Navrhovatel tvrdí, dále že umístěním staveb dojde ke zhoršení kvality jeho bydlení, dojde ke zhoršení výhledových poměrů a k zastínění jeho nemovitostí apod. Zde je potřeba uvést, že i navzdory regulačnímu plánu budou probíhat navazující územní řízení, tzn., jestliže zájemce bude chtít v dané lokalitě postavit nějakou stavbu, bytový dům, tak bude muset proběhnout územní řízení o umístění takové stavby, v rámci kterého budou i ti stávající vlastníci sousedních nemovitostí mít možnost namítat, zda stavba nestojí příliš blízko, zda nestojí příliš daleko, zda bude či nebude stínit apod. Není tedy pravdou, že by v rámci toho regulačního plánu bylo již dopředu jasné dané, kde stavby budou stát, jakým způsobem budou vypadat, a zda budou automaticky stínit. Návrh regulačního plánu je pouze směrné povahy, tzn., není závazný, je pouze doporučující a o konečném umístění staveb bude probíhat ještě územní řízení. Pokud jde o dílčí námitky ohledně zastínění nebo zhoršení výhledových poměrů, samozřejmě platí v rámci platných právních předpisů, zachovat určitou slunečnost, vzdušnost sousedních nemovitostí a i tyto předpisy, tyto povinnosti budou v rámci územního rozhodování brány do úvahy. Tzn., jestliže dnes, nebo respektive podle platného dřívějšího územního plánu, byl na dané lokalitě umožněn třípatrový dům, stál by v jiné vzdálenosti od sousedních pozemků, než dům čtyřpatrový, který by byl postaven samozřejmě ve vzdálenosti větší tak, aby v souladu s platnou právní úpravou právě v územním řízení, tak aby v souladu s platnou právní úpravou nebránil výhledovým poměrům, aby nezastiňoval sousední pozemky apod. Samozřejmě, že lze připustit, že umístěním staveb dojde ke zhoršení určité kvality bydlení, je to konec konců lidsky pochopitelné, že zakoupí člověk pozemek a nechce, aby v okolí už dál kdokoliv stavěl, ale je potřeba respektovat práva jiných a je potřeba vzít do úvahy i to, že obec má možnost, právo se svými pozemky a s lokalitami, které v jejich vlastnictví jsou, nakládat, a má možnost rozhodovat o jejich budoucím využití, a má možnost také stanovit, jakým

způsobem pozemky využity budou, např. že se v jejich okolí, že se na nich skutečně nějaká výstavba pro bydlení. K určitému zhoršení kvality bydlení dojde tím, ale vzhledem k možnému dalšímu umístění staveb, vzhledem k platné územně plánovací dokumentaci, vzhledem ke způsobu, jakým má být ta výstavba dále realizována, v jaké podobě má být, jde o zásah zcela marginální a v poměru k celkové řešené lokalitě, zcela zanedbatelný. Podle regulačního plánu, mít v sousedství přímo za domem sportoviště, které by se momentálně mělo zmenšit a přemístit jinam, je logické, že by navrhovatel s takovou změnou nesouhlasil. Odpůrce má za to, že i toto řešení, tedy zmenšení a přemístění plochy sportoviště, je zcela v pořádku, je to v souladu s cíli územního plánování, které mají být, protože plochy pro sportovní využití se nacházejí i jinde v katastru odpůrce a i v jiných lokalitách. Navrhovatel argumentoval tím, že v dnešní době, kdy se spouští projekty pro sport mládeže, kdy krajský úřad pořádá nějaké projekty pro obézní děti apod., dochází ke zmenšení sportovišť v dané lokalitě a k jejich přemístění. Tady je nutno ale poukázat, že jak už v katastru obce Přestice se nachází řada dalších sportovišť. Zmínit lze například lokalitu Na Chmelnicích, kde je také dětské hřiště a sportoviště, kde může kdokoliv za 20 Kč si prostor pronajmout a využívat. Podíváme-li se na praktickou využitelnost té plochy, tak ta je i v rámci momentálních letních prázdnin prakticky mizivá. Hřiště i teď o letních prázdninách prakticky nikdo nevyužíval. V katastru odpůrce byla vybudována hřiště v Žerovicích, ve Skočicích a i v jejich případě ta využitelnost je relativně malá. Obyvatelům odpůrce se nabízí i areál u řeky Úhlavy u Klubu českých turistů, který byl s nákladem přibližně 50 mil. Kč zrenovován, zlepšen, vybaven a veřejnost má možnost i je využívat. V rámci obce zde samozřejmě fungují i různé sportovní prvky – Tělovýchovná Jednota, Sokolská obec – a obě sdružují přibližně 1 300 členů, sami o sobě tak spolu s dalšími tak dávají obyvatelům obce velkou nabídku sportovního využití, která by samozřejmě mohla být využívána mnohem více. S ohledem na praktickou využitelnost těch již momentálních, aktuálních sportovišť, je potom velice diskutabilní, zda námitka ohledně zmenšení té plochy sportovišť důvodná. Pokud by došlo k výstavbě sportoviště, je potřeba si uvědomit, že i k výstavbě jsou potřeba určité prostředky z obecního rozpočtu a pakliže hřiště nebude nikdo využívat, nikdo z veřejnosti, budou se na něm scházet zřejmě jen maminky s kočárky o volných chvílích při hezkém počasí a povídat si. Nicméně stavět sportoviště s několika miliónovým nákladem pro to, aby zůstávalo nevyužíváno, je podle názoru odpůrce zbytečné. Stejně tak je potřeba vzít do úvahy, že i údržba sportovišť není zadarmo a sama se neudělá a i na to je třeba pamatovat. Proto se odpůrce rozhodl plochu sportoviště zmenšit a přesunout ji za účelem efektivnějšího využití daného území. Navíc v dané lokalitě v širším sousedství se nachází převážně zástavba rodinných domků, tzn. domků s vlastní zahradou, kde její vlastníci mají možnost své pozemky samozřejmě využívat k rekreačním sportům, kopat si zde fotbal, pinkat si tam badminton apod., a pakliže chtějí a potřebují sportoviště, která nevyhovují jejich zahradám – tenisový kurt nebo velké fotbalové hřiště, pak mají možnost využít i stávajících sportovišť v rámci obce. Tedy tvrzení o tom, že to předmětné hřiště v sousedství lokality Z36a a Z36b je malé, nevyhovující pro naplnění těch potřeb obyvatel, neshledává odpůrce důvodným. Pokud jde o typ plochy zeleně, navrhovatel tvrdí, že regulační plán vymezuje příliš málo ploch veřejné zeleně, že ty nejsou dostačující, že zlepšují klimatické podmínky v daném místě apod. S klimatickými podmínkami a zlepšováním lze samozřejmě souhlasit. Nicméně většina nebo naprostá většina té plochy řešené regulačním plánem, je určena k zástavbě individuální. Každý, kdo si pozemek pořídí, aby si na něm postavil rodinný dům, si zcela nepochybně zvelebí i také jeho širší okolí nebo blízké okolí svého vlastního pozemku –

vybuduje si pěkný trávník, osadí ho okrasnými květinami, zelení, stromy apod. Už nyní při pohledu na satelitní snímky z té dané lokality je zřejmé, že lokalita je v naprosté většině zelená. Jsou v ní roztroušeny rodinné domky a ke každému rodinnému domku přísluší zahrada opečovávaná více či méně a i tuto zeleň je potřeba počítat do požadavků na ozelenění prostoru. Navrhovatel dále zřejmě však nevzal v úvahu, že regulační plán nepočítá pouze s těmito plochami, ale s plochami občanské vybavenosti i v plochách, které jsou určeny k bydlení hromadnému. Jinými slovy odpůrce počítá s tím, plánuje, aby v domech pro hromadné bydlení byly v přízemí prostory pro drobné podnikání a drobné služby a aby i tyto prostory mohli drobní podnikatelé využívat a byla tím způsobem uspokojována poptávka zboží ze strany těch osob. Tedy nemůžeme mezi občanské vybavení počítat pouze plochy na úplném západě řešené oblasti, ale je potřeba počítat i s plochami, které se nacházejí v domech pro hromadné bydlení. Jestliže plochy se sečtou, dle odpůrce vyhovuje součet, vymezení ploch, zákonným požadavkům na počet, resp. množství ploch toho občanského vybavení. Jestliže současně navrhovatel argumentoval tím, že už v současnosti jsou služby pro občany nedostupné, že v centru města jsou lékaři, kteří by poskytovali nebo mohli poskytovat občanům patřičné služby apod., tak zde odpůrce zde musí uvést, že se postupně, resp. už musí v současnosti tuto situaci řešit. Domy, nebo resp. budovy v centru města, v nichž mají lékaři ordinace, jsou v majetku města. Aby odpůrce dal možnost lékařům služby tam poskytovat, přilákal je do Přeštic, klade jim nižší požadavky, pokud jde o výši nájemného v těch budovách, snaží se a pak samozřejmě upřednostňuje uzavírání nájemních smluv, především tedy s lékaři nebo i s jinými osobami, které poskytují služby, které ve městě nejsou, a které by byly potřeba, tak je upřednostňuje při uzavírání nájemních smluv a snaží se je tímto způsobem průběžně v současnosti, nejenom nyní, ale už i v minulosti, nalákat do města a reaguje tímto na požadavky ze strany veřejnosti. Ono tak záleží i na tom, zda o ni sami pro tu svoji ordinaci dostanou smlouvy ze zdravotní pojišťovny. V dnešní době, kdy není zvykem za lékařskou péči platit a absolutní většina náhrad za tu lékařskou péči se poskytuje z veřejného zdravotního pojištění, záleží také na tom, zda ti lékaři budou mít vůbec možnost, budou mít smlouvy s pojišťovnou a budou mít vůbec možnost ty své lékařské služby poskytovat. Bez významu určitě také není ta skutečnost, že v dnešní době ve 21. století, které je vysoce mobilní, kdy je spíše výjimkou, že někdo nemá vozidlo, lze předpokládat nebo je prakticky běžné si dojet za službami, i těmi lékařskými, lidé často dojíždějí i nemalé vzdálenosti. Odpůrce dále uvedl, že v námitkách ze 4.12.2017 se podává, že navrhovatel brojil pouze proti zvýšení podlažnosti ze tří na čtyři patra lokality Z36a a Z36b. Jinými slovy s ohledem na judikaturu by se pouze tím měl soud zabývat a ostatní námitky, ke kterým se nyní odpůrce vyjadřoval a které jsou uvedeny v návrhu, by soud do úvahy brát neměl. K tomu se sluší jistě ještě doplnit, že pokud jde o zvýšení podlažnosti, vyjma pana navrhovatele proti tomuto záměru, nikdo z občanů žádné námitky či připomínky nepodal. Tím, že proti této variantě nikdo vyjma navrhovatele nebrojil, přistoupil odpůrce pochopitelně k tomu, že ten regulační plán schválil. Jestliže při tom jednání nebo schválení toho regulačního plánu bezprostředně v souvislosti s tím, navrhovatel dostal signály o tom, že přání veřejnosti je jiné, že by si tam nepřálo čtyřpodlažní byty, ale budovy nižší, resp. že by si přálo možná využití té dané lokality jiné, než v návrhu regulačního plánu, přistoupil na základě požadavků veřejnosti navrhovatel k vydání změny toho regulačního plánu tak, aby požadavkům obyvatel vyhověl. Proto se regulační plán v současnosti mění, nikoliv proto, že by odpůrce nějakým způsobem uznával nesprávnost toho regulačního plánu, jak pan navrhovatel tvrdí.

VI.

Posouzení věci soudem

23. V souladu s § 101b odst. 3 a § 101d odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s.ř.s.“), soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v rozsahu a z důvodů uvedených v návrhu a vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy.
24. Podle § 61 odst. 1 stavebního zákona regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Pokud regulační plán vymezuje územní rezervu, použije se pro ni ustanovení § 36 odst. 1 obdobně.
25. Z věty první ustanovení § 61 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že regulační plán v řešené ploše stanoví „*podrobné podmínky*“ pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.
26. „*Základní podmínky*“, které následně rozvíjí regulační plán, stanoví plán územní. Vyplývá tak z ustanovení § 43 odst. 1 věta první stavebního zákona, podle kterého územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
27. Stanoví-li územní plán „*základní podmínky*“ a regulační plán pak „*podrobné podmínky*“, je konstruován vztah obecnosti a konkrétnosti, resp. nadřazenosti a podřízenosti, jednoho vůči druhému. Z tohoto vztahu pak vyplývá, že regulační plán může rozvíjet, resp. konkretizovat řešení uvedené v územním plánu, nemůže jej však již měnit.
28. Pro posouzení důvodnosti či nedůvodnosti námitek navrhovatelů tak bylo nejprve nezbytné posoudit, jak předmětné území řeší územní plán a zda jej napadené opatření obecné povahy, tj. regulační plán, rozvíjí. Teprve v případě kladné odpovědi na tuto otázku by bylo nutné se zabývat tím, zda „*rozvíjející řešení*“ je či není v souladu s dalšími ústavními či zákonnými limity.
29. Z hlavního výkresu část B územního plánu Přeštice ze dne 8.3.2016 vyplývá, že v blízkosti nemovitostí ve vlastnictví navrhovatelů se nacházejí plochy „Z36 BH“ a „Z37 BH“.
30. V textové části územního plánu bylo pod bodem C.2.1. „*Vymezení zastavitelných ploch*“ pro plochu „Z36“ pod položkou „*Kód a způsob navrhovaného využití*“ uvedeno: „BH – bydlení v bytových domech“. Pod položkou „*Katastrální území*“ bylo uvedeno: „Přeštice“. Pod položkou „*Umístění, navrhované využití, charakter podmínek*“ bylo uvedeno „*Východní okraj Přeštic; bydlení v bytových domech; respektovat podmínky zpracovaného regulačního plánu*“.

31. V textové části územního plánu bylo pod bodem C.2.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ pro plochu „Z37“ pod položkou „Kód a způsob navrhovaného využití“ uvedeno: „BH – bydlení v bytových domech“. Pod položkou „Katastrální území“ bylo uvedeno: „Přeštice“. Pod položkou „Umístění, navrhované využití, charakter podmínek“ bylo uvedeno „Východní okraj Přeštic; bydlení v bytových domech; respektovat podmínky zpracovaného regulačního plánu“.
32. Z právě citovaných částí územního plánu vyplývá, že pokud jde o plochy „Z36“ a „Z37“, územní plán stanovil povinnost „respektovat podmínky zpracovaného regulačního plánu“.
33. V době schvalování a schválení územního plánu existoval původní regulační plán Rozvojové zóny Přeštice severní předměstí z měsíce května 2004. Jak vyplývá z výkresu Komplexní urbanistické řešení, původní regulační plán v místě vymezeném územním plánem jako plochy „Z36“ a „Z37“ obsahoval plochy „BHV/4“, „BHV/5“ a „RS/3“. Dlužno doplnit, že ve výkresu Komplexní urbanistické řešení byl proveden i zákres umístění plánovaných staveb.
34. V textové části původního regulačního plánu bylo na straně 11 shora uvedeno: „Bydlení hromadné ve vila domech s přilehlými ohrazenými soukromými pozemky – zahrady ve vnitrobloku: max. 3 nadzemní podlaží (nebo 2 NP + podkrovní (max. 2 BJ na podlaží) + vnitroblok částečně dělený na zahrady pro jednotlivé sekce + společný prostor (dětské hřiště, a pod) + částečně i garáže při domech“. Pokud jde o plochu „BHV/4“ bylo zde uvedeno: „8 třípodlažní sekce (případně 2 NP + podkrovní) cca 48 BJ“. Pokud jde o plochu „BHV/5“ bylo zde uvedeno: „7 třípodlažní sekce (případně 2 NP + podkrovní) cca 42 BJ“. Pokud jde o plochu „RS/3“ bylo zde uvedeno: „hřiště na míčové hry ve vnitrobloku viladomů cca. 2 250 m²“.
35. Stanovil-li územní plán, že je nezbytné „respektovat podmínky zpracovaného regulačního plánu“, učinil pro plochy „Z36“ a „Z37“ závazným řešením uvedené v původním regulačním plánu.
36. Pokud chtěl za této situace odpůrce toto řešení změnit, tedy namísto stávajících ploch „BHV/4“, „BHV/5“ a „RS/3“ vymezit plochy „BH Z36a“, „BH Z36b“, „BH Z37“, „OS 1“, „TI S1“ a „ZV 2“ a současně stanovit jiné limity, například zvýšit podlažnosti budoucí zástavby, nemohl tak učinit vydáním nového regulačního plánu. Mohl tak učinit pouze změnou územního plánu, neboť jak již bylo uvedeno shora, regulačním plánem územní plán měnit nelze.
37. Došlo-li tedy napadeným opatřením obecné povahy, tj. novým regulačním plánem, pro plochy „Z36“ a „Z37“ ke stanovení jiného řešení, než řešení závazně stanoveného územním plánem, nedošlo ke stanovení „podrobných podmínek“ pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, tj. k přijetí „rozvíjejícího řešení“, jak vyžaduje ustanovení § 61 odst. 1 věta první stavebního zákona, nýbrž ke zcela nepřípustné změně územního plánu. Územní plán totiž závazně počítal s vyčerpávajícím řešením zcela odlišným od napadeného opatření obecné povahy, tj. nového regulačního plánu.
38. Na těchto závěrech není způsobila cokoli změnit ani skutečnost, že na straně 48 územního plánu bylo pro „BH plochy bydlení – bydlení v bytových domech“ krom jiného stanoveno, že „výška nových staveb i změn stávajících staveb bude maximálně 4 nadzemní podlaží“. V předchozích bodech citovaná úprava, pokud jde o plochy „Z36“ a „Z37“, je úpravou speciální vůči obecné úpravě uvedené na straně 48 územního plánu. Současně je potřebné

doplnit, že s touto obecnou úpravou není v rozporu, neboť „3 nadzemní podlaží“ splňují kritérium „maximálně 4 nadzemních podlaží“.

39. Současně si nelze nepovšimnout, že záměr učinit pro plochy „Z36“ a „Z37“ závazným řešení vymezené původním regulačním plánem je zjevné z formulace uvedené specificky pro tyto plochy. Jak již bylo uvedeno, územní plán stanovil povinnost „respektovat podmínky zpracovaného regulačního plánu“, zatímco například pro plochu „Z35“ či „Z42“ stanovil, že „využití plochy je podmíněno zpracováním regulačního plánu“.
40. Tvrdí-li odpůrce, že „územní plán byl schválen, aniž by proti němu kdokoli z obyvatel něco namítal“, není na této skutečnosti ve vztahu ke shora uvedenému cokoli divného. V předmětné lokalitě byla územním plánem odkazem na původní regulační plán krom jiného stanovena „maximální trojpodlažnost“. Došlo-li teprve napadeným opatřením obecné povahy, tj. novým regulačním plánem, například ke zvýšení podlažnosti, je logické, že vlnu nevole zapříčinil teprve nový regulační plán, který nepřipustně změnil stávající podobu územního plánu.
41. Vzhledem k tomu, že opatření obecné povahy, tj. nový regulační plán, v předmětné části územní plán nerozvíjí, nýbrž jej nepřipustně mění, nebyl důvod zabývat se souladem „nového řešení“ s dalšími ústavními či zákonnými limity. Resp. ostatními námitkami navrhovatelů. Důvodnost či nedůvodnost těchto námitek totiž nebyla způsobilá cokoli změnit na shora uvedených závěrech soudu. „Nové řešení“ nemohlo být zvoleným způsobem vůbec přijato.

VII.

Rozhodnutí soudu

42. Vzhledem k tomu, že soud dospěl k závěru, že opatření obecné povahy je v předmětné části v rozporu se zákonem, podle § 101d odst. 2 s.ř.s. opatření obecné povahy v této části zrušil. Tedy pouze v části týkající se ploch BH Z36a, BH Z36b, BH Z37, OS 1, TI S1 a ZV 2, kterými došlo v rozporu s ustanovením § 61 odst. 1 věta první stavebního zákona ke změně regulativů stávajících ploch „Z36“ a „Z37“ územního plánu a proti kterým obsahem svých námitek brojili. Ve zbytku žalobního návrhu soud návrh zamítl.
43. Vzhledem k tomu, že ve zrušené části bylo opatření obecné povahy v přímém rozporu s obsahem územního plánu, tedy nadřazenou územně plánovací dokumentací, zrušil soud v souladu s ustanovením § 101d odst. 2 s.ř.s. předmětnou část opatření obecné povahy dnem vyhlášení tohoto rozsudku.

VIII.

Odůvodnění neprovedení důkazů

44. Soud neprovedl žádný další z účastníky navržených důkazů, neboť jejich provedení nebylo nezbytné k posouzení důvodnosti či nedůvodnosti žaloby.

IX.

Náklady řízení

45. Ačkoli se navrhovatelé domáhali zrušení celého opatření obecné povahy, ve skutečnosti brojili pouze proti řešením souvisejícím s plochami BH Z36a, BH Z36b, BH Z37, OS 1, TI S1 a ZV 2, přičemž v tomto rozsahu byli s návrhem úspěšní. Navrhovatelé tedy měli ve věci plný úspěch, a proto jim soud v souladu s § 60 odst. 1 s.ř.s. přiznal právo na náhradu

nákladů řízení v plné výši.

46. Náklady řízení spočívají ve dvou soudních poplatcích za návrh na zrušení opatření obecné povahy ve výši 5.000 Kč zaplacených jednotlivě navrhovatelem a) i b), tj. celkem 10.000 Kč. Lhůtu k plnění určil soud podle § 160 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. ve spojení s § 64 s.ř.s. Navrhovateli a) bude zaplacený soudní poplatek vrácen k jeho rukám, navrhovatelce b) bude zaplacený poplatek v souladu s § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. ve spojení s § 64 s.ř.s. vrácen k rukám jejího zástupce JUDr. Daniela Balouna, advokáta.
47. Podle § 60 odst. 5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných jí může soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že soud neuložil žádné z osob zúčastněných na řízení žádnou povinnost, nemohly jim vzniknout náklady podle § 60 odst. 5 s.ř.s. Soud neshledal ani důvodů zvláštního zřetele hodných, které by přiznání nákladů řízení osobám zúčastněným na řízení odůvodňovaly, proto rozhodl, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 24. července 2018

Mgr. Alexandr Krysl v.r.
předseda senátu