



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Jana Čížka, soudkyně
Mgr. Ing. Lenky Bursíkové a soudce JUDr. Bc. Kryštofa Horna ve věci

navrhovatelky:

LANDWOOD, s. r. o., IČO: 25219766
sídlem U Borského parku 2634/22, Jižní Předměstí, Plzeň
zastoupena advokátem Mgr. Davidem Hejzlarem
sídlem 1. máje 97/25, Liberec

proti
odpůrkyni:

obec Věšín
sídlem Věšín 3, okres Příbram
zastoupena advokátem Mgr. Petrem Škopkem
sídlem náměstí T. G. Masaryka 153, Příbram

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Věšína vydaného dne
13. 9. 2022 usnesením Zastupitelstva obce Věšín č. 40/2022/7,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – Územní plán Věšína vydaný dne 13. 9. 2022 usnesením Zastupitelstva obce Věšín č. 40/2022/7 se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v rozsahu, v němž je na pozemku p. č. 1509, v k. ú. Věšín, obec Věšín, vymezena plocha N – plochy přírodní, a to na části tohoto pozemku, která byla zahrnuta do ploch venkovského bydlení územním plánem obce Věšín schváleným Zastupitelstvem obce Věšín dne 28. 11. 2001.
- II. Odpůrkyně je povinna zaplatit navrhovatelce na náhradě nákladů řízení částku ve výši 17 342 Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího zástupce Mgr. Davida Hejzlara, advokáta.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Navrhovatelka se návrhem podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhala, aby soud zrušil opatření obecné povahy označené v záhlaví (dále též jen „napadené OOP“) v té části, v níž se vymezují plochy N – plochy přírodní na navrhovatelčině pozemku p. č. 1509 v katastrálním území Věšín (stejně jako všechny nemovité věci zmiňované dále v tomto rozsudku).
2. Navrhovatelka uvedla, že její pozemek p. č. 1509 byl v předchozím územním plánu z roku 2001 řazen do ploch pro venkovské bydlení, v níž bylo možno umístit rodinné domy nebo malá ubytovací zařízení. Napadené OOP její pozemek řadí do ploch N a jako takový je nezastavitelný. S tím navrhovatelka nesouhlasí. Poukazuje na to, že v napadeném OOP nejsou uvedeny důvody pro tuto změnu, přestože jde o významný zásah do jejího vlastnického práva, v jehož důsledku nemůže svůj pozemek využívat (srov. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. 4. 2020, č. j. 79 A 5/2019-32). Pokud nový územní plán podstatně naruší kontinuitu v území, musí obec změny odůvodnit, i když vlastníci nepodali námitky, jinak bude územní plán zrušen pro nedostatečně zjištěný skutkový stav (rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53), případně pro nepřezkoumatelnost.
3. V území nedošlo k žádné změně okolností, která by odůvodnila změnu zařazení pozemku p. č. 1509 ze zastavitelných do nezastavitelných ploch. Navíc napadené OOP na jedné straně znemožňuje výstavbu obytných domů na pozemku navrhovatelky a současně pokládá za potřebné ve Věšíně a v Bukové (tj. v jiných částech obce) vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení. Z odůvodnění není jasné, proč nemohl být navrhovatelčin pozemek také zařazen do ploch pro bydlení, tím spíše pokud splňuje požadavky stanovené napadeným OOP (navazuje na zastavěné území, přispívá k ucelení jeho tvaru, je v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí a obytná zástavba neznemožní obhospodařování či jiné využívání okolních pozemků). Pozemek p. č. 1509 představuje proluku v zástavbě osady Teslíny (mezi č. p. 84 a č. p. 145), sousedí s komunikací, má povolení k vybudování sjezdu a navrhovatelka tam již vybudovala elektrickou přípojku a studnu. K zastavění je tedy vhodný.
4. Navrhovatelka má za to, že požadavek na zařazení jejího pozemku do ploch N může snad vyplývat ze stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky – správy Chráněné krajinné oblasti Brdy (dále jen „AOPK“) ze dne 25. 2. 2019. Podle něj má být území I. a II. zón CHKO Brdy vyznačeno jako plochy přírodní, jak to vyplývá z § 16 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Tento požadavek je ovšem zcela obecný a neobsahuje žádné odůvodnění. To nenahrazuje ani – sám o sobě nedostačující – odkaz na právní předpis, neboť podle citované vyhlášky nemusí být II. zóny automaticky součástí ploch přírodních, nýbrž jsou jimi pouze „zpravidla“. Naopak AOPK vůbec nevycházela z *Plánu péče o CHKO Brdy na období 2006-2015*, z něhož navrhovatelka obsáhle cituje a dovozuje, že výstavba na pozemku p. č. 1509 by byla v naprostém souladu s jeho východisky.

5. Navrhovatelka připomíná, že odpůrkyně o jejích záměrech věděla a dokonce jí možnost využít pozemek tímto způsobem opakovaně potvrdila. Účastnila se řízení o umístění studny, elektrické přípojky a sjezdu a řízení o umístění stavby penzionu (tuto žádost navrhovatelka později vzala zpět, protože změnila plány) a opakovaně vyslovila svůj souhlas s těmito záměry. Věděla také o tom, že navrhovatelka má v úmyslu pozemek rozdělit a postavit rodinné domy. Přesto ji neinformovala o tom, že od roku 2016 probíhá proces přijetí napadeného OOP, v jehož důsledku tento záměr nebude uskutečnitelný. Odpůrkyně tak postupovala nekonzistentně. Stejně nekonzistentně postupovala AOPK, která vydala v uvedených územních řízeních souhlasná závazná stanoviska. Těmito stanovisky je přitom podle § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vázána, nedojde-li ke změně poměrů, což se nestalo. Přesto později ve svém stanovisku k napadenému OOP požadovala zařazení mj. pozemku navrhovatelky do ploch N, kde žádné takové stavby umístěny být nemohou; toto stanovisko je tedy nezákonné. Navrhovatelka na základě jednání odpůrkyně a AOPK nabyla legitimního očekávání, že bude moci svůj záměr uskutečnit. Územní plánování má být kontinuální a nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající (rozsudky NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013, a ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50).
6. Ať už byly důvody pro zařazení pozemků do ploch N jakékoli, kolidují s jeho zamýšleným využitím. Dosud umístěná zařízení na pozemku p. č. 1509 podle navrhovatelky představují limit pro využití území, kterým se měla odpůrkyně řídit. Zařazení pozemku p. č. 1509 do nezastavitelných ploch je pro navrhovatelku překvapivé a vnímá je jako libovůli odpůrkyně. Navrhovatelka nabyla legitimního očekávání, že svůj pozemek bude moci zastavět. Nesledovala tedy proces přijetí napadeného OOP, protože neočekávala, že se odpůrkyně pokusí využití jejího pozemku změnit. Naopak očekávala, že ji odpůrkyně o plánované změně využití pozemku aktivně informuje sama. Proto nepodala námitky. Z judikatury správních soudů však vyplývá, že i v takovém případě může namítat nepřiměřenost regulace. Soud se musí zabývat tím, jaký vliv mělo nepodání námitek na konečnou podobu územního plánu. Námitce může i vyhovět, pokud tím nepoškodí ty, kteří se do procesu přijímání územního plánu aktivně zapojili (rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2015, č. j. 2 As 97/2015-55). Navrhovatelka je přesvědčena, že i kdyby námitky podala, odpůrkyně by stejně postupovala v souladu s požadavkem AOPK.
7. Navrhovatelka kvůli napadenému OOP nemůže využít svůj pozemek p. č. 1509 k umístění zamýšleného záměru (resp. k jakékoli výstavbě), čímž se snížila jeho hodnota a vznikla jí majetková újma ve výši 14-16 milionů Kč (projektová dokumentace, příprava rozdělení pozemku, elektrická přípojka, sjezd atd.). Jde o nepřiměřený zásah do práv navrhovatelky. Podle judikatury správních soudů je přitom omezení vlastnického práva přípustné jen v případě, nepřesáhne-li spravedlivou míru (rozsudky Krajského soudu v Praze ze dne 19. 9. 2016, č. j. 50 A 8/2016-26, nebo ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63). Odpůrkyně se staví do role někoho, kdo suverénně rozhoduje o využití území. Tato role jí však nenáleží.
8. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu uvedla, že při přijímání napadeného OOP dostala všem zákonným povinnostem. Navrhovatelka se v roce 2021 (tj. po veřejném projednání napadeného OOP, ale ještě před jeho vydáním) rozhodla pozemek p. č. 1509 zastavět a požádala o umístění elektrické přípojky. Ale AOPK k tomu vydala dne 26. 10. 2021 nesouhlasné stanovisko odůvodněné tím, že se pozemek nachází v II. zóně CHKO Brdy a záměr nesplňuje požadavky pro umísťování obdobných záměrů v CHKO. Stavební úřad tedy řízení o žádosti zastavil a závěry závazného stanoviska nebyly přehodnoceny ani

v odvolacím řízení. K tomu došlo ještě předtím, než bylo napadené OOP vydáno, a svědčí to o tom, že zařazení pozemku p. č. 1509 do ploch N odpovídá faktickému stavu.

9. Dále odpůrkyně připomněla, že pro soudy při přezkumu územních plánů dovodila judikatura zásadu zdrženlivosti (např. rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74). Navrhovatelkou tvrzený zásah do práv není podle jejího soudu natolik intenzivní, aby odůvodnil zrušení regulace. Byl ostatně proveden za dodržení zásad subsidiarity a minimalizace zásahu, je ústavně legitimní, opřený o zákonné cíle, dostatečně odůvodněný a nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě k zamýšlenému cíli. Vlastník nemá právo na stanovení takových podmínek rozvoje, které by vyhovovaly jeho zájmům (rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/5201-17, bod 65).
10. Odpůrkyně poukázala též na to, že navrhovatelka zůstala v průběhu přijímání napadeného OOP pasivní a neuplatnila žádné námitky. Z judikatury NSS vyplývá, že tím sice není dotčeno její právo podat návrh na jeho zrušení, pak ovšem nemůže s úspěchem namítat obecnost odůvodnění napadeného OOP (rozsudek NSS ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013-29).
11. Odpůrkyně navrhla, aby soud návrh zamítl.
12. V doplnění svého vyjádření odpůrkyně předložila dokumenty AOPK, z nichž má vyplývat, že Teslíny jsou evropsky významnou lokalitou a konkrétně pozemek p. č. 1509 je součástí komplexu mezofilních ovsíkových a střídavě vlhkých bezkolencových luk, nachází se tam tedy cenná luční společenstva – významný biotop, který je třeba chránit před nevhodnými zásahy. Je tedy zjevné, že zařazení pozemku p. č. 1509 do ploch N nebylo svévolí a naopak sledovalo legitimní cíl.
13. Navrhovatelka v replice podotkla, že odpůrkyně svou argumentaci staví na zásadě zdrženlivosti soudu a právu na samosprávu, ovšem obojí chápe příliš široce. Navrhovatelka má zájem zastavět svůj pozemek p. č. 1509 už od roku 2017 a zásah do svých práv způsobený napadeným OOP dostatečně popsala už v návrhu. Zařazení jejího pozemku do ploch N nelze odůvodňovat nesouhlasným stanoviskem AOPK k záměru umístit na pozemku elektrickou přípojku pro rodinné domy. Okolnost, že se AOPK postavila proti tomuto konkrétnímu záměru, ještě neznamená, že by pozemek nebylo možné zastavět žádnou stavbou. Pozemek p. č. 1509 se nenachází v evropsky významné lokalitě Teslín, jak odpůrkyně chybně uvádí, nýbrž mimo ni, což lze zjistit z veřejně dostupné evidence lokalit soustavy NATURA 2000. Dokumenty, které odpůrkyně přiložila k doplněnému vyjádření, pocházejí až z doby po vydání napadeného OOP, a proto zjevně nebyly podkladem pro přijetí napadené regulace. Vyjádřením před soudem navíc nelze zhojit nedostatky odůvodnění napadeného OOP. Navrhovatelka navíc nezpochybňuje odborná vyjádření orgánů ochrany přírody a krajiny, nýbrž namítá nedostatečné odůvodnění zvolené regulace. Konečně má navrhovatelka za to, že její procesní pasivita nemůže být důvodem pro zamítnutí návrhu v situaci, kdy odůvodnění regulace dopadající na její pozemek zcela chybí. Navíc přijímání napadeného OOP probíhalo právě v říjnu 2020, tedy v době, kdy byl kvůli vrcholící pandemii covid-19 vyhlášen nouzový stav; pasivita navrhovatelky je tedy pochopitelná.

Legitimace navrhovatelky a splnění procesních podmínek

14. Soud se nejprve zabýval přípustností návrhu. Podle § 101a s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl opatřením

obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen na svých právech. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. V dané věci je zjevné, že napadený územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy, a to za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona i zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

15. Navrhovatelka svou legitimaci k podání návrhu dovozuje z vlastnictví pozemku p. č. 1509, které soud ověřil z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 360. Mezi účastníky není sporné, že tento pozemek je napadeným OOP dotčen. Navrhovatelka tedy je aktivně procesně legitimována (tj. je oprávněna k podání návrhu).
16. Soud se dále zabýval včasností podaného návrhu. Podle § 173 odst. 1 správního řádu nabývá opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky. Napadené OOP bylo vyvěšeno na úřední desce odpůrkyně dne 15. 9. 2022. Pro podání návrhu stanoví § 101b odst. 1 s. ř. s. jednoroční lhůtu od účinnosti napadeného OOP. Návrh podaný dne 5. 12. 2022 je tudíž včasný.
17. Návrh má zákonem požadované náležitosti. Podle § 101b odst. 2 s. ř. s. musí návrh kromě obecných náležitostí podání (§ 37 odst. 2 a 3 s. ř. s.) obsahovat návrhové body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za nezákonné.
18. Při věcném posouzení návrhu vycházel soud ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.), tj. ze skutkového a právního stavu ke dni 13. 9. 2022.

Posouzení návrhu soudem

19. Při rozhodování je soud vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Přitom vychází z algoritmu (testu) přezkumu, který byl pro tyto účely vymezen judikaturou NSS (srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98). Jednotlivými kroky algoritmu jsou: 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda spr
20. V právě posuzované věci navrhovatelka namítla, že je napadené OOP nezákonné jednak proto, že nejsou přezkoumatelně uvedeny důvody, proč byl její pozemek zařazen do ploch N (3. krok algoritmu) a že je založeno na nezákonném závazném stanovisku (4. krok algoritmu). Dále namítla, že je zvolené řešení nepřiměřené (5. krok algoritmu). Pouze těmito návrhovými body se tedy soud zabýval.

Nepřezkoumatelnost odůvodnění napadeného OOP

21. Navrhovatelka namítla, že napadené OOP neobsahuje žádné důvody pro zařazení pozemku p. č. 1509 z (zastavitelných) ploch pro venkovské bydlení do (nezastavitelných) ploch N. Soud z grafické části územního plánu ověřil, že tento pozemek je skutečně řazen do ploch N. Z grafické části územního plánu z roku 2001 soud zjistil, že do přijetí napadeného OOP byl pozemek p. č. 1509 – s ohledem na měřítko lze konstatovat, že minimálně z podstatné části – řazen do ploch pro venkovské bydlení.
22. Soud přisvědčuje navrhovateli, že skutečnost, že napadeným OOP dochází k redukci všech zastavitelných ploch v Teslínech (včetně pozemku navrhovatelky), je patrná jen z grafické části napadeného OOP (2C – hlavní výkres). V jeho textové části není o této

změně zastavitelných pozemků na nezastavitelné žádná zmínka, a tím pádem pro ni nejsou uvedeny ani žádné důvody. Jedná se přitom o zásadní změnu – zatímco předchozí územní plán počítal s rozvojem Teslín na více než dvojnásobek jejich současné velikosti, napadené OOP jakémukoli dalšímu rozvoji brání, aniž by k tomu odpůrkyně uvedla byť jen jedinou větu, tím méně prezentovala důvody, které ji k tomu vedly.

23. Neodůvodněná redukce zastavitelných ploch v Teslínech je navíc v rozporu s východisky, které napadené OOP formuluje pro rozvoj obce jako celku. V odůvodnění napadeného OOP se deklaruje, že jedním z jeho hlavních cílů (str. 5 textové části) je zamezit odlivu stávajících obyvatel obce, počet obyvatel zvýšit a zlepšit věkovou strukturu prostřednictvím vymezení zastavitelných ploch zejm. pro bydlení, ale i pro občanské vybavení a výrobu (*Urbanistická koncepce* na str. 7-8 textové části). To také uspokojí poptávku obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí v těsné blízkosti CHKO Brdy (str. 55 textové části). Rozvojové plochy se vymezují ve vhodných lokalitách, kde nedojde k narušení krajinného rázu ani prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Nedochází k expanzi výstavby do volné krajiny, naopak se rozvojové plochy vymezují v přímé návaznosti na zastavěné území, jehož tvar se tím uceluje (mj. tím, že se zaplňují proluky), a na dopravní i technickou infrastrukturu (str. 54 a 55 textové části). Dokonce se uvádí, že soukromý zájem na obytné výstavbě lze považovat rovněž za zájem obce, protože se projeví přírůstkem obyvatel obce (str. 57 textové části). Až z grafické části územního plánu (2C – hlavní výkres) je zřetelné, že tyto zastavitelné plochy se nově vymezují pouze v místních sídlech Věšín a Buková, která jsou od Teslín vzdálena cca 4 km.
24. Jak navrhovatelka správně upozorňuje v návrhu, všechny uvedené důvody pro rozvoj obce, jakož i parametry pro vymezení nových rozvojových ploch by bylo možné vztáhnout i na její pozemek, který byl navíc podle předchozího územního plánu zastavitelný. V odůvodnění nelze nalézt žádné vysvětlení, jaký je rozdíl mezi pozemkem p. č. 1509 a ostatními nově vymezenými zastavitelnými plochami, který by odůvodnil, proč se pozemek p. č. 1509 stal nezastavitelným, ačkoli se za účelem rozvoje obce vymezují nové plochy jinde.
25. V odůvodnění se obecně uvádí, že napadené OOP reaguje na stanoviska dotčených orgánů, která hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (str. 57 textové části). Ze správního spisu vyplývá, že zařazení pozemku p. č. 1509 do ploch N je založeno na stanovisku AOPK ze dne 25. 2. 2019. Toto stanovisko uplatnila AOPK po společném jednání a požadovala v něm mj. to, aby byly k ochraně přírodních hodnot území CHKO Brdy vymezeny plochy přírodní, které zahrnou mj. I. a II. zónu odstupňované ochrany CHKO Brdy. Formulovala také podrobné podmínky pro využití těchto přírodních ploch s tím, že hlavním využitím má být zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a přípustným využitím – nenaruší-li využití hlavní – vesměs jen liniové stavby dopravní, cyklistické či turistické infrastruktury a drobné stavby s nimi související, nebo drobné stavby sloužící k zemědělskému či lesnímu hospodaření, vodní plochy, případně zcela nezbytné stavby pro zásobování vodou nebo likvidace odpadních vod. Nepřípustné má být jakékoli jiné využití, jakož i změny využití, které by byly s v rozporu s hlavním či přípustným využitím. V odůvodnění se stručně uvádí, že důvodem pro uvedený požadavek je, aby nedošlo k narušení předmětů ochrany CHKO Brdy, ani k negativnímu ovlivnění posláních CHKO Brdy, jak jsou tyto pojmy vymezeny v § 2 odst. 1 a 2 nařízení vlády č. 292/2015 Sb., o chráněné krajinné oblasti Brdy. Přírodní prostředí s minimálním osídlením a minimem staveb je totiž jednou z nejcennějších hodnot

CHKO Brdy a umístěním jakýchkoli staveb by mohla být narušena, protože by to způsobilo narušení krajinného rázu, snížení estetické a přírodní hodnoty krajiny a narušení harmonického měřítka v krajině. Dále se odkazuje na § 16 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož jsou mj. pozemky v I. a II. zóně CHKO zpravidla zahrnuty do ploch přírodních. Ve *Vyhodnocení společného jednání o návrhu* se uvádí, že požadavkům AOPK bude vyhověno.

26. Soud dále z textové částí napadeného OOP zjistil, že regulativy stanovené pro plochy N, nachází-li se v CHKO Brdy (str. 38-39 textové části), se v zásadě doslova shodují s požadavky vyjádřenými ve stanovisku ze dne 25. 2. 2019. Z přílohy vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 293/2015 Sb., o vymezení zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Brdy, soud ověřil, že navrhovatelčin pozemek č. p. 1509 se nachází v II. zóně CHKO Brdy.
27. Stanovisko AOPK ze dne 25. 2. 2019 bylo vydáno po společném jednání, což je fáze procesu vydání územního plánu, která slouží primárně k dosažení shody dotčených orgánů hájících veřejný zájem. Soud konstatuje, že je přezkoumatelné, ale dosti obecné – kromě citace nařízení vlády a zákona (které výstavbu v území II. stupně ochrany nezapovídají absolutně), obsahuje jen obecné deklarace. To je s ohledem na fázi řízení, v níž vzniklo, pochopitelné a nepředstavuje to vadu. Ale to, že nevysvětluje, proč mají být do přírodních ploch zařazeny pozemky, které byly dříve zastavitelné, znamená, že konkrétní důvody, pro zařazení pozemku p. č. 1509 do ploch N nelze zjistit ani ze správního spisu, což by podle NSS (rozsudek ze dne 15. 10. 2013, č. j. 1 AOs 5/2013-45, bod 73) mohlo za určitých okolností překlenout nedostatky odůvodnění územního plánu. V daném případě však takový postup vzhledem k obecnosti stanoviska AOPK ze dne 25. 2. 2019 možný není.
28. Soud tedy uzavírá, že napadené OOP je nepřezkoumatelné, protože v něm zcela chybí odůvodnění, z něhož by bylo možné alespoň implicitně dovodit, proč byl navrhovatelčin dříve zastavitelný pozemek p. č. 1509 zařazen do ploch N. To je nepřípustné (rozsudek NSS ze dne 22. 12. 2011, č. j. 8 Ao 6/2011-87, body 67-71). Navrhovatelka má právo na přezkoumatelné odůvodnění, proč se její dříve zastavitelný pozemek mění na nezastavitelný, v důsledku čehož bude její stavební záměr nerealizovatelný. Nelze po ní spravedlivě požadovat, aby si důvody regulace, která podstatně zasáhla do jejích práv, domýšlela. Proto soud zrušil napadené OOP v té části, v které na pozemku p. č. 1509 vymezuje plochu N. Protože z grafické části předcházejícího územního plánu z roku 2001 není zcela zřejmé, zda byl navrhovatelčin pozemek zahrnut do plochy venkovského bydlení celý (a zda byl tedy celý zastavitelný), rozhodl soud o zrušení vymezení plochy N pouze na té části navrhovatelčina pozemku, která byla předcházejícím územním plánem zahrnuta do plochy venkovského bydlení. Pokud by totiž rozhodl o zrušení vymezení plochy N na celém tomto pozemku, ačkoli je možné, že dříve byla jeho určitá část nezastavitelná, dostalo by se tím navrhovatelce více, než návrhem požadovala.
29. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu poukazovala na to, že navrhovatelka zůstala v řízení pasivní, vůči regulaci nevznesla námitky, a proto nemá právo namítat obecnost odůvodnění (rozsudek NSS ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013-29), nebo se dokonce domáhat přezkumu přiměřenosti, který by soud provedl „v první linii“. Soud k tomu uvádí, že uvedená omezení formuloval NSS ve vztahu k 5. kroku algoritmu přezkumu, tedy pro situace, kdy se navrhovatel domáhá přezkumu přiměřenosti napadeného OOP. Pro předchozí kroky algoritmu však tato omezení neplatí. V právě posuzované věci navrhovatelka tvrdila, že je napadené OOP nepřezkoumatelné. Soud jí v tom dal

za pravdu. Na přezkoumatelné rozhodnutí má navrhovatelka právo i v případě, že v průběhu přijímání napadeného OOP žádné námitky nepodala. V důsledku své procesní pasivity by nemohla s úspěchem vznášet námitky vůči odůvodnění, které je stručné a nereaguje na všechny možné aspekty dopadu regulace do jejích práv. Odůvodnění zvolené regulace však nesmí zcela chybět, což je právě tento případ.

30. Zrušením regulace pro nepřezkoumatelnost soud nijak nehodnotí její vhodnost, ani přiměřenost ve vztahu k právům navrhovatelky. Není sporu o tom, že se pozemek p. č. 1509 se nachází v území hodném zvláštní ochrany (II. zóna CHKO Brdy) a že rozvoj Teslín se může realizovat na základě jiných východisek než rozvoj Věšina a Bukové, vzhledem k tomu o jak odlišná sídla se jedná. Volba vhodného řešení a zejména jeho přezkoumatelné odůvodnění bude úkolem odpůrkyně, případně ve spolupráci s AOPK. Jestliže bude výsledkem případné další regulace dopadající na pozemek p. č. 1509 omezení jeho zastavitelnosti, musí odůvodnění obsahovat i přezkoumatelnou úvahu, z níž by bylo možné dovodit, proč odpůrkyně k tomuto omezení přistoupila, včetně řádného vypořádání uplatněných námitek, pokud by byly v průběhu přípravy nové regulace uplatněny.
31. Protože soud zrušil část napadeného OOP pro nepřezkoumatelnost (3. krok algoritmu přezkumu), nezabýval se podrobněji námitkami, jež se týkají tvrzené nezákonnosti stanoviska AOPK ze dne 25. 2. 2019 (4. krok algoritmu), neboť by to bylo předčasné, přičemž ani toto stanovisko, jak bylo uvedeno, neobsahuje žádné byt jen obecné úvahy ohledně potřeby omezení zastavitelnosti pozemků podle dřívější územně plánovací dokumentace zastavitelných, avšak nezastavěných. Konečně se soud nemohl zabývat námitkami zpochybňujícími přiměřenost zvolené regulace (5. krok algoritmu), a to jednak z toho důvodu, že navrhovatelka neuplatnila námitky v průběhu procesu pořizování napadeného OOP. Možnému přezkumu proporcionality by navíc bránila i zjištěná nepřezkoumatelnost napadeného OOP.

Závěr

32. Návrh na zrušení části napadeného OOP je důvodný. Soud je proto zčásti zrušil z důvodů, které uvedl výše.
33. Soud neprovedl důkazy navržené navrhovatelkou. Některé z nich jsou součástí správního spisu, který měl soud k dispozici a z jehož obsahu vycházel. Soud neprovedl důkaz rozhodnutím o umístění studny ze dne 24. 5. 2017, územním souhlasem s umístěním elektrické přípojky ze dne 3. 10. 2018, povolením ke zbudování sjezdu ze dne 10. 5. 2017 a žádostí o vydání společného rozhodnutí ke stavbě penzionu ze dne 11. 10. 2017. Tyto důkazy měly prokázat, že pozemek p. č. 1509 je k zástavbě vhodný a změna jeho využití je nepřiměřená. Dále soud neprovedl důkaz sdělením ze dne 11. 6. 2015, kterým odpůrkyně sdělila, že je pozemek p. č. 1509 zastavitelný, ani dopisem navrhovatelky odpůrkyni ze dne 19. 11. 2021, kterým před vydáním napadeného OOP upozornila na svůj podnikatelský záměr. Tyto důkazy, společně s předchozími, měly prokázat, že odpůrkyně o stavebním záměru věděla, což má omluvit pasivitu navrhovatelky při přijímání napadeného OOP. Soud neprovedl důkaz ani souhlasným závazným stanoviskem AOPK k umístění studny ze dne 15. 5. 2017, ani negativním závazným stanoviskem AOPK k vybudování nové elektrické přípojky ze dne 26. 10. 2021. Tyto důkazy měly prokázat nekonzistentnost AOPK a nezákonnost stanoviska ze dne 25. 2. 2019. Soud totiž zrušil část napadeného OOP (regulaci dopadající na pozemek p. č. 1509) pro nepřezkoumatelnost. Nedostal se

tedy vůbec k 5. kroku algoritmu přezkumu OOP, tedy k posuzování proporcionality zvolené regulace (její vhodnosti, potřebnosti a přiměřenosti), ani k řešení související otázky, zda může navrhovatelka proti proporcionalitě vznášet námitky, pokud byla při přijímání napadeného OOP pasivní. Proto nebyl pro provedení těchto důkazů důvod.

34. Soud neprovedl ani důkazy navržené odpůrkyní. I v jejím případě jsou některé z nich součástí správního spisu. Dále soud neprovedl důkaz usnesením stavebního úřadu o zastavení řízení o umístění elektrické přípojky ze dne 15. 11. 2021, odvoláním navrhovatelky proti němu a potvrzením nesouhlasného stanoviska AOPK Ministerstvem životního prostředí ze dne 27. 7. 2022. Tyto důkazy mají prokazovat, že si navrhovatelka ještě před vydáním napadeného OOP musela být vědoma toho, že jakákoli výstavba na jejích pozemcích není možná, a vymezení ploch N je tedy oprávněné. Soud však část napadeného OOP zrušil pro nepřezkoumatelnost, a proto se k těmto úvahám spadajícím do 5. kroku algoritmu přezkumu vůbec nedostal. Soud neprovedl důkaz ani vyjádřením AOPK ze dne 16. 12. 2022 a souhrnem doporučených opatření pro evropsky významnou lokalitu (EVL) Teslíny. Tyto listiny mají prokazovat, že pozemek p. č. 1509 se nachází v těsné blízkosti EVL Teslíny a jsou na něm cenná luční společenstva, a proto bylo zařazení pozemku p. č. 1509 do ploch N namístě. To je ovšem argumentace, která měla své místo v odůvodnění napadeného OOP. Nedostatky jeho odůvodnění nelze zhojit ve vyjádření k návrhu (srov. rozsudky NSS ze dne 13. 10. 2004, č. j. 3 As 51/2003-58, a ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71).
35. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Odpůrkyně neměla ve věci úspěch, nemá tedy právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšné navrhovatelce náhrada nákladů řízení náleží. Náklady řízení tvoří odměna advokáta za tři úkony právní služby po 3 100 Kč [převzetí a příprava zastoupení a seps návrhu a repliky podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“)], náhrada hotových výdajů odpovídající třem paušálním částkám po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu a náhrada daně z přidané hodnoty v sazbě 21 % z částky 10 200 Kč, tj. 2 142 Kč, neboť zástupce navrhovatelky vykonává advokacii jako společník obchodní korporace, která je plátcem daně z přidané hodnoty (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). K výsledné částce 12 342 Kč přičetl soud též navrhovatelkou zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč. Odpůrkyně je povinna zaplatit navrhovatelce náhradu nákladů řízení v celkové výši 17 342 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám jejího zástupce (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitý na základě § 64 s. ř. s.).

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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 23. února 2023

Mgr. Jan Čížek, v.r.
předseda senátu