



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. et Mgr. Karla Ulíka a Mgr. Josefa Straky ve věci

navrhovatele:

a) Ragil s.r.o.

b) CARPE DIEM PRAGUE s.r.o.

obě sídlem Poděbradská 88/55, 198 00 Praha 9

obě zastoupené JUDr. Janou Vyšanskou, Ph.D., advokátkou

sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10

proti

odpůrkyni:

obec Řitka

sídlem Na Návsí 54, 252 03 Řitka

zastoupená JUDr. Pavlem Brachem, advokátem

sídlem Klapálkova 3132/4, 149 00 Praha 4

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2022, územního plánu obce Řitka, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 19. 9. 2022

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Každá z navrhovatelek je povinna zaplatit odpůrkyni na náhradě nákladů řízení částku 8 288 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Pavla Bracha, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje: L. K. U.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Navrhovatelky podaly ke zdejšímu soudu společný návrh na zrušení v záhlaví označeného územního plánu (dále „napadený územní plán“) podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále „s. ř. s.“).

Shrnutí argumentace navrhovatelek

2. Ke své aktivní procesní legitimaci navrhovatelky uvedly, že navrhovatelka a) je vlastníkem pozemků parc. č. 112/6, 112/9, 112/13, 112/17, 112/20, 112/23, 112/26, 228/8, 228/10, 228/11, 261, 262/1, zapsaných na LV 608 pro katastrální území Řitka. Navrhovatelka b) je vlastníkem pozemku č. 112/22, zapsaného na LV 721 pro téže katastrální území. Dosavadní územní plán od změny č. 4 v roce 1999 řadil předmětné pozemky mezi zastavitelné plochy. Navrhovatelky nabyly tyto pozemky v dobré víře ve stabilitu této regulace v letech 2007–2008. Napadený územní plán však jejich pozemky vyřadil ze zastavitelného území. Tím podle navrhovatelek zasáhl negativně a nezákonně do jejich vlastnických práv.
3. Navrhovatelky zaprvé poukazují na to, že dle zadání napadeného územního plánu měly být stávající rozvojové plochy zachovány. Toto zadání respektoval původní návrh územního plánu, který pozemky navrhovatelek začlenil do zastavitelné plochy Z10. Pak však vydal Krajský úřad Středočeského kraje (dále „krajský úřad“) koordinované stanovisko ze dne 6. 3. 2017, v němž vyjádřil nesouhlas s řadou navržených zastavitelných ploch. Ve vztahu k ploše Z10 byl vyjádřen nesouhlas ze strany orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“). Ten označují navrhovatelky za vadný. V tomto kontextu podotýkají, že již v letech 1999 (4. změna dosavadního územního plánu) a 2009 (5. změna dosavadního územního plánu) byly předmětné pozemky určeny k zastavění i na základě pozitivního projednání s dotčenými orgány. Navíc orgán ZPF nesprávně argumentoval § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále „zákon o ZPF“), který byl aplikovatelný pouze vůči půdě I. a II. třídy ochrany, a to navíc pouze v případě, že mělo dojít ke změně v jejich využití. Odpůrkyně si byla vědoma nezákonnosti koordinovaného stanoviska. Přesto, aby ubránila zastavitelnost jiných ploch, konkrétně plochy Z12 a nově vymezené plochy Z06, vůči nimž bylo v koordinovaném stanovisku vzneseno více výhrad, tak sama krajskému úřadu navrhla, že zastavitelnou plochu Z10 vypustí.
4. To odůvodnila v žádosti o změnu koordinovaného stanoviska ze dne 29. 1. 2018 tím, že vymezení plochy Z10 má negativní vlivy s ohledem na zábor ZPF. Přitom ale plocha Z12, kterou chtěla odpůrkyně ponechat, je dvakrát větší a má kvalitnější zemědělské půdu. Plocha Z06 má taktéž kvalitnější zemědělskou půdu. Dále odpůrkyně ve své žádosti odkázala na další negativní důsledky plochy Z10 – nemožnost vytvoření vhodného a dostatečně kapacitního dopravního napojení lokality s centrální částí obce a nevhodné srůstání zastavěných území se sousední obcí Líšnice. I s těmito důvody pro upřednostnění jiných zastavitelných ploch navrhovatelky polemizují. Krajský úřad vyjádřil v novém stanovisku ze dne 5. 4. 2018 znovu nesouhlas s nezemědělským využitím ploch Z10 a Z12, což podle navrhovatelek vysvětlil velmi nekonkrétně. Odpůrkyně požádala znovu o změnu stanoviska a explicitně požadovala změnu stanoviska ve vztahu k jí privilegované ploše Z12 výměnou

za vypuštění plochy Z10. Na základě dohodovacího řízení se tak nakonec stalo, přičemž ale plocha Z10 nebyla předmětem uzavřené dohody s konstatováním, že odpůrkyně její vypuštění již dříve akceptovala. Přitom důvody, které byly uvedeny pro zachování navržené plochy Z12 v uzavřené dohodě, by platily též ve vztahu k ploše Z10. Návrh k veřejnému projednání tak již vypustil plochu Z10, a to bez aproby ze strany zastupitelstva a v rozporu s původním zadáním územního plánu, které předpokládalo převzetí dříve vymezených zastavitelných ploch.

5. Navrhovatelky vznesly vůči tomuto návrhu po jeho veřejném projednání podrobné námitky, které podle nich odpůrkyně nedostatečně a nesprávně vypořádala.
6. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách tvrdila, že usilovala o maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti, což ale není pravda, protože odpůrkyně diskriminačně „obětovala“ plochu Z10 ve prospěch ponechání jiných ploch. Odpůrkyně sice v rozhodnutí tvrdí, že též zvažovala přiměřené snížení výměry obou ploch Z10 a Z12, což podle navrhovatelek ale fakticky neučinila, resp. pouze nekonkrétně konstatovala. Dále mají navrhovatelky za to, že odpůrkyně ty samé kategorické důvody pro vyřazení plochy Z10 nekonzistentně používá jako argumenty pro územní rezervu ve stejné lokalitě, která byla napadeným územním plánem skutečně vymezena.
7. K argumentu nevhodnosti dopravního napojení, který odpůrkyně přdestřela též v rozhodnutí o námitkách, navrhovatelky uvádí, že jde o neurčitá tvrzení. Navíc pokud by byl například uliční profil skutečně nedostatečně široký, je běžnou podmínkou rozvoje lokality vymezení požadavků na technické a kapacitní úpravy. Tak ostatně odpůrkyně postupovala ve vztahu k ploše Z12, u níž byla namítaná nedostatečná šířka a kapacita ulice Všenorská. Pokud jde o poukaz odpůrkyně na nutnost vyřešení napojení lokality z obce Líšnice, tak podle navrhovatelek není důvod při stávajícím demografickém růstu upřednostňovat okamžitou výstavbu. Plocha Z10 mohla zůstat zastavitelná a výstavba mohla být realizovaná později.
8. K argumentu srůstání sousedních obcí navrhovatelky poukazují na to, že plocha Z10 nemusela být vymezena až k hraně katastru. Již předchozí územní plán obsahoval regulativy, které měly srůstání obcí předejít. Pokud odpůrkyně měla obavy ze srůstání obcí, měla stejně přísný metr aplikovat ve vztahu k jiným plochám, které jdou až k samé hranici s obcí Líšnice a navrhuje směrem do Líšnice také místní komunikace.
9. Dále navrhovatelky polemizují s argumentem, že výhodou plochy Z12 je pokročilejší stav přípravy s uzavřenou plánovací smlouvou, zahrnující dohodu o snížení intenzity zástavby, etapizaci výstavby směrem od stávající zástavby, průnik přírodních prvků do zástavby a vyšší podíl občanského vybavení. Jde naopak o ukázkou nerovného přístupu odpůrkyně k investorovi plochy Z12 ve srovnání s navrhovatelkami. Odpůrkyně podle nich upřednostnila vlastní zájmy, ať už z důvodu obav z povinnosti náhrady škody za zrušení zastavitelnosti plochy Z12 či příslibených finančních a věcných plnění ze strany investora plochy Z12 pro obec. Navíc sama odpůrkyně v roce 2018 začala pořizovat ve vztahu k ploše Z12 územní studii, aby jí spolu s uzavřenou plánovací smlouvou dodatečně legitimizovala argument o větší investiční připravenosti plochy Z12 v porovnání s plochou Z10. Tyto skutečnosti nemohou být legitimním důvodem pro upřednostnění plochy Z12. Konečně

argument lepších podmínek plochy Z12 z hlediska likvidace odpadních vod považují navrhovatelky za nesmyslný a opírající se o neexistující studii.

10. Ve vztahu k nově zastavitelné ploše Z06 navrhovatelky tvrdí, že jde o pozemek ve vlastnictví soukromé osoby, nikoliv obce, u níž se pouze předpokládá dohoda o budoucím umístění veřejné infrastruktury. Při pořizování územního plánu však bylo povinností odpůrkyně primárně přinášet řešení v rámci zastavitelných ploch. Navíc pozemek je nyní prodáván na realitním trhu, což dokládá, že argument pro vymezení této nové plochy opírající se o potřebu veřejné infrastruktury byl smyšlený.
11. Podle navrhovatelek na nezákonný postup odpůrkyně ve vztahu k ploše Z10 navázal sám krajský úřad svým souhlasným stanoviskem k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí ze dne 1. 4. 2020 (dále „stanovisko SEA“), v němž uvedl jedinou podmínku – vypuštění plochy Z10 z návrhu. Navrhovatelky poukazují na to, že ve vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí z roku 2016, je naopak konstatováno, že případě plochy Z10 nedojde k významnému ovlivnění složek životního prostředí, a taktéž v koordinovaném stanovisku neidentifikoval dotčený orgán posuzování vlivu na životní prostředí u plochy Z10 žádný problém. Podmínku vypuštění plochy Z10 ve stanovisku SEA tak navrhovatelky považují za neodůvodněnou a nedůvodnou.
12. Navrhovatelky také poukazují na to, že odpůrkyně vypustila v konečné podobě územního plánu plochu Z10, ale současně ji nahradila územní rezervou R1, vymezenou pro převážně obytnou zástavbu. Tato rezerva byla podle navrhovatelek vymezena bez relevantních úvah, resp. na základě stejných úvah, které vedly odpůrkyni k vypuštění plochy Z10. To značí, že šlo o důvody, které byly řešitelné při zachování plochy Z10. Navíc s vymezenou územní rezervou kolidují ponechané plochy K03 a K04, které ale fakticky znemožňují budoucí reálné využití plochy R1 bez další změny územního plánu. Na rozpor upraveného návrhu s předchozím postupem odpůrkyně upozornil také krajský úřad ve svém stanovisku ze dne 1. 9. 2021. Smyslem vymezení územní rezervy bylo pouze otupění ostří v reakci na námitky navrhovatelek.
13. Dále navrhovatelky poukazují na to, že odpůrkyně nezákonně nevypořádala jejich námitky vznesené po opakovaném veřejném projednání návrhu s tím, že se netýkají provedených úprav. To ale není pravda, protože se námitky mj. týkaly nově vymezené rezervy a ponechání ploch K03 a K04 v návrhu, které ale odporují logice vymezené rezervy.

Shrnutí argumentace odpůrkyně

14. Odpůrkyně zdůrazňuje, že rozvojových ploch nemůže být v územním plánu neomezené množství. Není ani v její moci něco takového prosadit, neboť by to odporovalo zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nadřazené územně plánovací dokumentací a nemohlo by to obstát ani u dotčených orgánů. Odpůrkyně tak mělo v nyní posuzované věci jasně vymezený manévrovací prostor pro své rozhodování, jak se bude dále rozvíjet. V rámci něho je však třeba přiznat odpůrkyni jakožto obci poměrně svobodný výkon tohoto práva na samosprávu. Obec by sama měla v první řadě vědět, co je pro její rozvoj dobré. V daném případě nebyla kapacita, která by umožňovala zastavitelnost plochy Z10, která je objektivně podmíněna rozsáhlými podmiňujícími investicemi a která nemá doposud žádnou či jen malou investiční přípravu (včetně zatím nulových jednání

investora s obcí o plánovací smlouvě); navíc když záměr investora zasahuje na území sousedních obcí, kde nemá odpůrkyně žádnou pravomoc. Takové vymezení zastavitelné plochy by pouze na dlouhá léta zmrazilo územní rozvoj a neumožnilo by rozvíjet vhodnější a připravenější lokality.

15. K námitce rozporu se zadáním odpůrkyně uvádí, že požadavek na zachování stávajících ploch uvedený v zadání územního plánu, není nepřekonatelný a závazný. Vypuštění zastavitelné plochy v rámci procesu pořizování územního plánu je běžnou záležitostí a není kvůli tomu nutné postupovat podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, tedy zpracovat nový návrh na základě pokynů zastupitelstva. Zastupitelstvo bylo navíc průběžně o procesu informováno a dne 1. 8. 2017 rozhodlo o změně pořizovatele. Zachování dosavadního rozsahu zastavitelných ploch dle původního návrhu územního plánu se však ukázalo být na základě jednání s dotčenými orgány nemožným. Dotčené orgány uplatnily svá negativní stanoviska kvůli příliš rozsáhlému záboru ZPF a nepotřebnosti tak rozsáhlých zastavitelných ploch s ohledem na dosavadní urbanistický a demografický vývoj obce a na ochranu nezastavěného území.
16. Za podstatný problém plochy Z10 odpůrkyně označila způsob jejího dopravního napojení na vnější dopravní síť a síť technické infrastruktury. Navrhovatelky v připomínkách tvrdily, že jejich developerský projekt bude dopravně napojen přes obci Líšnice. Tato sousední obec ale ve svých připomínkách požadovala, aby veškerá dopravní i technická infrastruktura obsluhující plochu Z10 byla realizovaná přes území odpůrkyně. Takové řešení ale v zásadě není možné, neboť místní komunikace spojující plochu Z10 s centrem obce Řitka a s dopravní infrastrukturou nadmístního významu, včetně křižovatky s dálnicí D4, jsou úzké a bez možnosti rozšíření na potřebnou kvalitu a kapacitu. Využitelná část ulice Pražská již vede územím obce Líšnice. Samy navrhovatelky přitom uváděly, že jejich rozsáhlý záměr se má nacházet zejména na území obce Líšnice a až poslední z etap tohoto záměru má být realizována na území odpůrkyně. Nejprve se tedy počítá se zastavěním ploch na území Líšnice a v dalších fázích, za podmínky přemostění dálnice a dalších úprav silniční sítě, budou napojeny vzdálenější plochy, včetně Z10. To vytváří značnou nejistotu, v jakém časovém horizontu a zda vůbec budou tyto plány realizovány. Podmínku realizace potřebných investic stanovuje pro zástavbu v obci Líšnice též její územní plán. Bez realizace dopravních staveb (přeložky silnice III/0042 a WD.31 - propojení silnic s přemostěním dálnice D4) nelze vytvořit ani odpovídající infrastrukturní napojení lokality Z10. Pro realizaci záměru v obci Líšnice je také podmínkou zajištění dostatečné kapacity pitné vody a nová ČOV.
17. Odpůrkyně byla nucena upravit rozsah zastavitelných ploch tak, aby byl pro dotčené orgány akceptovatelný a vhodný pro všech ostatních stránkách. Na základě řádného zdůvodnění se rozhodla v rámci své zákonné pravomoci upřednostnit plochu Z12. Nešlo o žádné korupční jednání, ale o legitimní zvážení přínosů a rizik možných variant řešení z hlediska obce jako celku. Opačný přístup prosazovaný navrhovatelkami, tedy ponechání plochy Z10, by znamenal dlouhodobé zmrazení územního rozvoje. Toto věcné řešení o tom, jak se bude obec rozvíjet, náleží samosprávě obce, jak potvrzuje nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, či rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále „NSS“) ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51. I krajský úřad v nyní posuzované věci konstatoval, že pořizovatel dostatečně zdůvodnil, proč byla plocha Z10 dodatečně vyřazena.

18. Odpůrkyně akceptovala názor orgánu ochrany ZPF o celkovém naddimenzování rozvojových ploch v návrhu (viz její žádost o změnu koordinovaného stanoviska ze dne 27. 1. 2018). V reakci na nesouhlasné stanovisko krajského úřadu ze dne 17. 2. 2020 odpůrkyně zpracovala podrobnou demografickou analýzu a podrobně vyhodnotila účelnost využití zastavitelného území a potřebnost vymezení zastavitelných ploch, což bylo krajským úřadem akceptováno. Bylo však nereálné, aby usilovala o zachování všech navržených zastavitelných ploch. Zrušení zastavitelnosti obou velkých ploch Z10 a Z12 by však bylo pod reálnými potřebami rozvoje obce. Odpůrkyně z návrhu vypustila nejen plochu Z10, ale též další plochy.
19. Vymezení územní rezervy R1 bylo logickým vyústěním situace. Důvody pro vypuštění plochy Z10 nebyly tak kategorické, jak tvrdí navrhovatelky, ale pouze relativní ve srovnání s ostatními plochami, které jsou oproti ploše Z10 využitelné v blízkém časovém horizontu. Není vyloučeno, že v budoucnu bude rozvojová plocha Z10 využita. Zde odpůrkyně odkazuje na rozsudek NSS ze dne 29. 3. 2023, č. j. 7 As 21/2021-69, podle něhož územní rezerva představuje prostor k prověření budoucího využití pro uvažovaný záměr. Ze stejného rozsudku podle odpůrkyně plyne, že vyloučení pozemků ze zastavitelných ploch a jejich zařazení do územní rezervy ob stojí v testu proporcionality, neboť do práv navrhovatelek zasahuje v nezbytně nutné míře.
20. Vypořádání vznesených námitek má odpůrkyně za řádné a zákonné. Upozorňuje, že ani krajský úřad neshledal v jejím postupu žádnou nezákonnost v reakci na podnět navrhovatelek. Námitky vznesené po opakovaném veřejném projednání, jež se svou podstatou opět vracely k vymezení plochy Z10, nemusely být věcně vypořádány, protože jediná změna se týkala vymezení územní rezervy R1 (plochy K03 a K04 zůstaly beze změny).
21. Uzavření plánovací smlouvy s investorem plochy Z12 nebylo nestandardním či diskriminačním postupem vůči navrhovatelkám. Investor plochy Z12 byl ve vztahu k obci aktivní (na rozdíl od pasivních navrhovatelek) a akceptoval omezující podmínky zastavitelnosti plochy Z12, včetně omezení celkové kapacity bydlení.
22. Územní studie k vodohospodářským poměrům v obci Líšnice existuje, je zaregistrována pod názvem „Územní studie vodního hospodářství Líšnice“ a je veřejně dostupná na internetových stránkách obce Černošice. Z ní mj. vyplývá, že pro rozvojové plochy Líšnice nejsou zajištěny dostatečné zdroje pitné vody.
23. K námitkám vůči stanovisku SEA odpůrkyně uvádí, že nejde o závazné stanovisko, pokud jsou v územním plánu vysvětleny pádné důvody, proč nebylo respektováno. Plocha Z10 nebyla vypuštěna jen na základě tohoto stanoviska, ale na základě nesouhlasu orgánu ochrany ZPF a řady dalších důvodů.
24. Územní studie k ploše Z12 byla pořízena jako územně plánovací podklad pro pořízení územního plánu a pro tyto účely byla použita (a také pro jednání obce s investorem). Navrhovatelky se později obrátily na pořizovatele územního plánu v roce 2021 s tím, že mají taktéž zájem o pořízení územní studie ve vztahu k ploše Z10, to však bylo s ohledem na stav návrhu územního plánu v té době nadbytečné.

25. Vymezení plochy Z06 odpůrkyně řádně zdůvodnila. Prioritně bylo počítáno s mateřskou školou, v další části s veřejně přístupným sportovištěm. Navíc není zřejmé, jak tato lokalita souvisí s právy navrhovatele.

Shrnutí procesu přijetí územního plánu

26. Zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo na svém zasedání dne 10. 10. 2012 o pořízení nového územního plánu.
27. Dne 6. 10. 2014 schválilo zastupitelstvo odpůrkyně zadání napadeného územního plánu. To počítalo se zachováním stávající zastavitelnosti v obci: „*Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD obce s tím, že budou u všech ploch jasně definované podmínky pro jejich využití a prostorové uspořádání (stávající platná ÚPD nestanovuje funkční využití pro významné rozvojové zastavitelné plochy A – Jižní stráně a B – Ve stružkách)*“ (část A.1.3. zadání).
28. První návrh napadeného územního plánu z prosince 2016 stále počítal se zastavitelností předmětné lokality (označené v něm jako rozvojová plocha Z10).
29. Dne 6. 3. 2017 vydal krajský úřad koordinované stanovisko, v němž vznesl výhrady vůči návrhu. Orgán ochrany ZPF vyslovil nesouhlas s nezemědělským využitím ploch Z10 a Z12 z důvodu neprokázání, že zájem na jejich vynětí převyšuje zájem na ochraně pozemků zařazených do ZPF. Dále nesouhlasil s nezemědělským využitím plochy Z06 se zdůvodněním, že lokalita nenavazuje na zastavěné území a z větší části je od hranice zastavěného území oddělena lesním pozemkem. V tomto stanovisku dále orgán ochrany přírody vznesl požadavek na vyřazení plochy Z12 z návrhu územního plánu a orgán posuzování vlivů na životní prostředí doporučil plochu Z12 vyřadit z návrhu územního plánu vzhledem k negativnímu vlivu na životní prostředí. Vůči ploše Z10 nevznesly tyto dva orgány výhrady.
30. Dne 20. 3. 2017 uplatnila připomínky sousední obec Líšnice, jejíž území bezprostředně souvisí s plochou Z10. Mimo jiné požadovala, aby veškerá dopravní obslužnost plochy Z10 byla realizována přes katastrální území odpůrkyně a doprava nebyla propojována do katastru obce Líšnice. Požádala o prokázání toho, že doprava a likvidace dešťových a splaškových vod budou realizovány v rámci katastrálního území odpůrkyně. Navrhla, aby podmínkou pro velké rozvojové plochy Z10 a Z12 bylo zpracování územní technické studie k dopravní obslužnosti.
31. Dne 27. 1. 2018 Obecní úřad Řitka (dále „obecní úřad“) jako pořizovatel územního plánu požádal krajský úřad o přehodnocení jeho stanoviska a o souhlas s vymezením plochy Z12 jako zastavitelné. Argumentoval tím, že plocha Z12 je zastavitelná již od roku 1999 a v roce 2009 byla její zastavitelnost znovu potvrzena. V obou případech orgán ochrany přírody tehdy nevyslovil s navrženým řešením nesouhlas. Dále obecní úřad upozornil, že případné finanční náhrady kvůli zrušení zastavitelnosti plochy Z12 by s odkazem na § 102 odst. 6 stavebního zákona požadoval po krajském úřadu. Výsledné řešení plochy Z12 je podle obecního úřadu výsledkem náročných jednání a kompromisních dohod mezi obcí a vlastníky dotčených pozemků z let 2016–2017. Dále varoval, že nemožnost začlenit plochu Z12 do návrhu územního plánu by zřejmě vedla k pozastavení prací na novém územním plánu do konce roku 2022 nebo k jeho nepřijetí, aby obci nehrozilo riziko finančních náhrad

za zrušení zastavitelnosti. Mezitím by investor pravděpodobně získal pravomocné územní rozhodnutí dle stávající územně plánovací dokumentace. Obecní úřad dále uvedl, že došlo k nárůstu obyvatel, nicméně stále existuje převis nabízených zastavitelných ploch (přebíraných z dosud platného územního plánu), což je způsobeno zejména předimenzováním rozvojových ploch v dosud platném územním plánu a nutností tyto plochy převzít. Úplné zrušení zastavitelnosti na plochách Z06, Z10 a Z12 by však vedlo ještě k horší situaci. Obecní úřad proto krajskému úřadu navrhl řešení, že vypustí zastavitelnou plochu Z10 (o výměře 18,13 ha), která má kromě negativních vlivů na zábor ZPF další negativní důsledky spočívající v nemožnosti vytvoření vhodného a dostatečně kapacitního dopravního napojení této lokality s centrální částí obce a v nevhodném srůstání zastavěných území sousedních obcí Líšnice a Řitka, ale zastavitelné plochy Z06 a Z12 budou v návrhu ponechány. Zároveň se vymezil proti stanovisku orgánu ochrany ZPF, protože podle něj se povinnost dle § 4 odst. 3 zákona o ZPF, vztahovala pouze na půdu I. a II. třídy ochrany, která není návrhem územního plánu vůbec dotčena.

32. Krajský úřad reagoval dílčí změnou svého stanoviska ze dne 5. 4. 2018. Orgán ochrany ZPF nadále nesouhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z10 (výměra 18,13 ha) a Z12 (výměra 33,3 ha). Zábory zemědělské půdy v navrhovaném rozsahu označil za naddimenzované. Orgán ochrany přírody naopak vzal zpět svůj nesouhlas s navrhovaným využitím plochy Z12 jako zastavitelné za podmínek dodržení regulativů uvedených v návrhu územního plánu (etapizace výstavby ve směru od zastavěného území, územní studie, odhad počtu bytů, koeficient zastavěných ploch).
33. Dne 25. 1. 2019 obecní úřad adresoval krajskému úřadu druhou žádost o změnu koordinovaného stanoviska. V ní obecní úřad vyslovil souhlas s tím, že plocha Z10 bude z návrhu územního plánu vypuštěna, ale trval na ponechání plochy Z12. Obecní úřad odkázal na zápis z jednání zastupitelstva odpůrkyně ze dne 21. 9. 2018, v němž se upozorňuje na riziko náhrady škody ve výši cca 800 milionů Kč, pokud bude krajský úřad na svém stanovisku ve vztahu k ploše Z12 trvat. Dále přiložil porovnání regulace předmětných lokalit Z10 a Z12 ve stávajícím územním plánu a návrhu nového územního plánu, z něhož vychází nová navrhovaná regulace jako přísnější co do parametrů zástavby.
34. Orgán ochrany ZPF ve sdělení ze dne 18. 3. 2019 setrval na svém závěru, že zábory ploch Z10 a Z12 neodpovídají demografickému rozvoji obce, jsou naddimenzované a neodpovídají zásadám ochrany ZPF dle § 4 zákona o ZPF.
35. Spor byl vyřešen uzavřením dohody dne 6. 9. 2019 mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem životního prostředí tak, že plocha Z12 může být nadále součástí návrhu územního plánu za podmínky, že nový územní plán stanoví pro plochu Z12 pořadí provádění změn v území (etapizaci). Ve zdůvodnění dohody je uvedeno, že vyřazení Z12 by vedlo k zastavení prací na novém územním plánu z důvodu hrozby finančních náhrad, a tím pádem by zůstal v platnosti původní územní plán, který umožňuje mnohem rozsáhlejší výstavbu. Dále je v něm uvedeno, že § 4 odst. 3 zákona o ZPF se týká pouze půd zařazených do I. a II. třídy. Zatřetí plocha Z12 z větší části splňuje požadavek dle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o ZPF (*přednostně odnímat zemědělskou půdu méně kvalitní*). Z hlediska ochrany ZPF je pak příznivější návrh nového územního plánu oproti tomu stávajícímu. Dále je v odůvodnění odkázáno na dříve pořizovatelem akceptované vypuštění plochy Z10, což

představuje ponechání půdy o rozloze 18,1 ha zemědělskému využití.

36. Dne 17. 2. 2020 vydal krajský úřad stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území, souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V něm shledal, že návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, protože navrhuje zastavitelné plochy v rozsahu neúměrném velikosti obce a místo toho, aby se je snažil omezit, ještě přidává novou plochu Z06, která expanduje do volné krajiny. Návrh podle něj v rozporu s § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona postrádal vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
37. Dne 1. 4. 2020 vydal krajský úřad souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí. V něm uplatnil požadavek na vynětí plochy Z10 z návrhu územního plánu.
38. Uzavřené dohodě ze dne 6. 9. 2019 pak odpovídal vypracovaný návrh územního plánu k veřejnému projednání ze září 2020, z něhož již byla plocha Z10 vypuštěna. V odůvodnění návrhu je k tomu uvedeno: „Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, z hlediska zákona o ochraně ZPF a na základě požadavku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko SEA) byla z návrhu vypuštěna lokalita Z10“. Dále je v odůvodnění konstatováno: „Oproti dosud platnému ÚPSÚ se celkový rozsah zastavitelných ploch a jejich obytná kapacita výrazně snižuje. Na základě projednání návrhu s dotčenými orgány dle § 50 stavebního zákona došlo k úplnému zrušení zastavitelnosti v dosud platné zastavitelné lokalitě Ve Stružkách, označené v návrhu ke společnému jednání jako Z10. Tato lokalita měla navazovat na rozsáhlý developerský projekt na území obce Líšnice, resp. být jeho součástí. Tato lokalita o výměře cca 18 ha na území obce Řitka měla mít kapacitu cca 380 bytů (cca 1000 obyvatel)“.
39. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 22. 10. 2020.
40. Obě navrhovatelky vznesly proti návrhu dne 29. 10. 2020 podrobně zpracované námítky, které se z velké části překrývají s jejich nynější argumentací. Jejich podstatou byl nesouhlas s vynětím zastavitelné plochy Z10 z návrhu územního plánu.
41. V návaznosti na výsledky veřejného projednání došlo k úpravám návrhu územního plánu, které pořizovatel vyhodnotil jako podstatné. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání z března 2022 byla předmětná lokalita nově zahrnuta do územní rezervy R1 (pro budoucí bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské). To je v odůvodnění návrhu vysvětleno následovně: „Snahou pořizovatele bylo v dalším procesu, včetně řízení o rozporu, prosadit maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti ploch a vložení podmíněnosti jejich využití odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury (v souladu se zadáním ÚP). Proti zachování zastavitelnosti plochy Z10 stojí časová a realizační hlediska podmiňujících investic na území jiných obcí (nemožnost nezávislé samostatné realizace na území obce Řitka), hledisko nevhodného srůstání sídel (obsažené v republikových i krajských prioritách územního plánování) a obtížné podmínky pro zajištění likvidace odpadních vod. Využití plochy ve vzdálenější budoucnosti nelze vyloučit, je však závislé nejen na aktuální potřebě vymezení, ale též na značném rozsahu podmiňujících investic a složité koordinaci záměru na území tří sousedních

obcí. Proto je vhodné lokalitu Z10 nadále vymezit jako územní rezervu“.

42. Opakované veřejné projednání návrhu se konalo dne 21. 4. 2022.
43. Dne 28. 4. 2022 vznesla námitky proti tomuto návrhu územního plánu navrhovatelka a). V nich mj. tvrdila, že dosud bylo rezignováno na vyhodnocení dosavadních uplatněných připomínek a námitek a opět podrobně brojila proti vyřazení předmětné lokality ze zastavitelných ploch. Namítla, že pokud byla lokalita nevhodná jako zastavitelná kvůli možnému srůstání sídel, nedává smysl, aby byla ze stejného důvodu vymezena jako územní rezerva pro budoucí zástavbu. Tato rezerva je podle navrhovatelky a) navržena s úmyslem, aby nikdy nebyla využita.
44. Usnesením ze dne 19. 9. 2022 zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo o námitkách a vydalo napadený územní plán. Ten nabyl účinnosti dne 19. 10. 2022.

Jednání před soudem

45. Přestože všichni tři účastníci souhlasili s rozhodnutím věci bez jednání (§ 51 odst. 1 s. ř. s.), soud jednání nařídil za účelem provedení navržených důkazů a taktéž k vyjasnění některých argumentů.
46. Zástupce navrhovatelů při jednání uvedl, že navrhovatelky jsou vlastníky předmětných pozemků od roku 2009. Tyto pozemky byly dlouhodobě součástí zastavitelných ploch. Zlomem v procesu pořízení územního plánu bylo koordinované stanovisko krajského úřadu. Posléze obec sama nabídla vynětí plochy Z10 z návrhu územního plánu, přičemž tato plocha nebyla z hlediska koordinovaného stanoviska zásadním problémem, a prosazovala ponechání zastavitelných ploch Z06 a Z12. Toto zobchodování plochy Z10 výměnou za ponechání ploch Z06 a Z12 bylo nezákonným postupem. Obec takto komunikovala s krajským úřadem, aniž by s touto pozicí bylo seznámeno její zastupitelstvo a aniž tento postup schválilo. Pouze ve vztahu k ploše Z12 pořídila obec dodatečně územní studii, kterou bylo toto území rozpracováno a toto řešení bylo převzato do návrhu územního plánu. Navrhovatelky také odpůrkyni vyčetly, že nezvažovala jiné, proporcionálnější řešení, například částečnou redukci obou ploch. Územní rezerva byla vytvořena účelově, aby otupila dopady vynětí plochy Z10. Ostatně též krajský úřad se podívil tomu, že byly nejprve předkládány důvody, proč je plocha Z10 vyjímána ze zastavitelného území, aby pak byla nahrazena územní rezervou. Odpůrkyně nedostatečně vypořádala první vznesené námitky navrhovatelek a vůbec nevypořádala druhé vznesené námitky po opakovaném veřejném projednání.
47. Zástupce odpůrkyně při jednání uvedl, že odpůrkyně zřetelně vysvětlila důvody, pro které upřednostnila zachování zastavitelné plochy Z12 na úkor plochy Z10. Projevený zájem ze strany vlastníků pozemků v ploše Z12 byl daleko širší a jejich projekt byl propracovanější. Na druhé straně stojí limity poměrně malého katastru obce, který neumožňoval připuštění vícero megalomanských projektů. Zastupitelstvo bylo průběžně informováno o procesu pořizování územního plánu.
48. Starosta odpůrkyně dodal, že odpůrkyně byla fakticky postavena před volbu, zda ponechat plochu Z10 či Z12. To byl leitmotiv celého dohodovacího řízení. Ze strany BDC Group, již

jsou navrhovatelky součástí, byla nulová investiční příprava a minimální komunikace – na rozdíl od skupiny MQM (která připravovala projekt v ploše Z12). MQM jim sice hrozila soudy, ale byla ochotna akceptovat postoje obce. S navrhovatelkami není dodneška dořešeno, kudy pojedou auta, jak zajistit nesplynutí obcí apod. Tato volba byla z hlediska zajištění veřejného prospěchu jednoznačná. Odpůrkyně má nejmenší katastr široko daleko a má skutečně přestavěno. Epicentrum výstavby projektu BDC Group mělo být v sousední obci Líšnice.

49. Řada listin, které účastníci navrhli k důkazu, byla součástí předloženého správního spisu, jímž se dokazování neprovádí (viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117). Soud je tak k důkazu neprováděl, ale v průběhu jednání zrekapituloval obsah předloženého spisu.
50. Při té příležitosti soud účastníky upozornil, že součástí předloženého spisu jsou ve vztahu k opakovanému veřejnému projednání pouze námitky navrhovatelky a), v návrhu je však uváděno, že jak námitky k prvnímu, tak k tomu opakovanému projednání podaly obě navrhovatelky. Zástupce navrhovatelek uvedl, že i námitky v návaznosti na opakované veřejné projednání podaly obě navrhovatelky. Toto tvrzení však nedoložil. Soud tak vycházel z obsahu předloženého spisu, který námitky navrhovatelky b), které měly být vzneseny po opakovaném veřejném projednání, neobsahoval.
51. Důkazy soud provedl předloženými výpisy z katastru nemovitostí, prokazující vlastnická práva navrhovatelek ke shora uvedeným pozemkům. Dále soud provedl důkaz inzerátem na prodej stavebního pozemku v ploše Z06, který na internetu nabízí společnost UNI-PRAG, a.s. Soud také doplnil dokazování těmi předloženými zápisy ze zastupitelstva odpůrkyně (ze dne 29. 11. 2017, ze dne 22. 12. 2017 a ze dne 27. 4. 2018), které nebyly součástí správního spisu. Konečně soud provedl k důkazu navrhovatelkami předloženou e-mailovou komunikaci ze dnů 17. 2. a 29. 3. 2021 s Ing. arch. Z. K. (který se podílel na tvorbě napadeného územního plánu jakožto osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti) ohledně realizace územní studie. Naopak soud zamítl návrhy odpůrkyně na výslechy svědků Ing. arch. Z. K. a P. V., člena představenstva společnosti UNI-PRAG, a.s., kteří se oba měli podílet na vedení jednání v rámci procesu přijímání územního plánu. Jednak odpůrkyně i přes dotaz soudu nebyla schopná konkretizovat svá tvrzení, která měla být výsledkem těchto svědků prokázána, jednak byl průběh procesu pořizování napadeného územního plánu zaznamenán v předloženém správním spise a po skutkové stránce nebyl v zásadě sporný. Po takto provedeném dokazování účastníci na dotaz soudu již nenavrhovali provedení žádných dalších důkazů.

Posouzení návrhu soudem

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

52. Podle § 101a odst. 1 věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy zkrácen.
53. Navrhovatel tedy musí v první řadě tvrdit, že existují taková jeho subjektivní hmotná práva, která jsou opatřením obecné povahy zasažena. Aby byl návrh shledán důvodným, nestačí pouze tvrdit pochybení na straně odpůrkyně. Je rovněž nezbytné, aby toto pochybení

relevantním způsobem zasáhlo do právní sféry navrhovatele. Soud totiž nepřezkoumává pouze to, zda došlo k pochybení, ale také to, zda došlo k pochybení vedoucímu k tvrzenému porušení práv navrhovatele. Zjednodušeně řečeno platí, že navrhovatel musí v návrhu uvádět alespoň teoretickou možnost dotčení svých práv, aby byl aktivně procesně legitimován. To, zda je dotčení podle povahy věci vůbec myslitelné, závisí na povaze a předmětu, obsahu a způsobu regulace prováděné konkrétním opatřením obecné povahy. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části tak může podat zásadně jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k předmětu regulace daného opatření obecné povahy (viz např. usnesení NSS ze dne 7. 12. 2021, č. j. 7 Ao 25/2021-48, odst. 10).

54. V posuzované věci není mezi stranami sporu o tom, že navrhovatelky jsou vlastníky výše uvedených pozemků, jejichž možnosti využití napadený územní plán reguluje, v první řadě tím, že je nezařadil do zastavitelných ploch. Navrhovatelky současně v návrhu smysluplně tvrdí, že tato nová úprava zasahuje do jejich vlastnických práv a že zde nebyl důvod pro změnu regulace jejich pozemků oproti předchozí úpravě. Soud tak nemá pochyby o jejich aktivní procesní legitimaci. Ostatně ani odpůrkyně ve vztahu k aktivní procesní legitimaci navrhovatelek nevznesla žádné výhrady.
55. Před vlastním posouzením jednotlivých námitek považuje soud za vhodné připomenout základní zásady soudního přezkumu územních plánů.
56. Soud při přezkoumání opatření obecné povahy vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.), a je vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).
57. V rozsudku ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, č. 2552/2012 Sb. NSS, NSS konstatoval, že *„v procesu územního plánování není nikdy možné zajistit rozvoj ku prospěchu všech za současné záruky dosavadních standardů života pro všechny, kterých se územní plány týkají. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci. Nejvyšší správní soud poukázal ve své předchozí judikatuře na to, že se při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, publikovaný pod č. 1462/2008 Sb. NSS) a ke zrušení územně plánovacího opatření obecné povahy by měl přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.“* (odst. 114).
58. Tato východiska potvrzuje i novější, obdobně formulovaná judikatura: *„Stanovit funkční využití pozemků a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování proto zůstává činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Správním soudům nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití pozemku. Jejich úkolem není ani dotvářet územní plány. Co jim však přezkoumávat přísluší je to, zda změnu územního plánu přijal pravomocí nadaný a kompetentní orgán a zda*

při tom postupoval zákonem předepsaným způsobem.“ (viz například rozsudky ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41, odst. 16, nebo ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68, odst. 65).

59. Soud také připomíná, že „rozsah soudního přezkumu zákonnosti napadeného územního plánu limituje neexistence veřejného subjektivního práva vlastníka pozemku nacházejícího se v řešeném území na to, aby územní plán stanovil pro takovýto pozemek způsob využití, který vlastník požaduje“ (viz rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41, odst. 15, a tam odkazovanou judikaturu).
60. Výše uvedené závěry o potřebě zdrženlivosti soudů při přezkumu územně plánovací dokumentace však nelze interpretovat tak, že by věcné řešení územně plánovací regulace nepodléhalo účinné soudní kontrole. I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv navrhovatelů je zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem (viz rozsudek NSS ze dne 15. 3. 2021, č. j. 1 As 337/2018-48, č. 4191/2021 Sb. NSS).

Vypořádání návrhových bodů

61. Soud se nejprve zabýval vznesenými námitkami týkajícími se primárně procesu přijetí napadeného územního plánu.
62. V tomto ohledu mají navrhovatelky za to, že rozhodnutí o vypuštění plochy Z10 bylo učiněno netransparentně, v rozporu se zadáním územního plánu a bez autorizace ze strany zastupitelstva odpůrkyně, což představuje porušení § 6 odst. 5 písm. b) a § 51 odst. 3 stavebního zákona.
63. Odpůrkyně připouští, že zadání předpokládalo zachování stávajících rozvojových lokalit. Tento požadavek však podle ní nebyl závazný a nepřekonatelný a nebylo nutné kvůli vynětí plochy Z10 zahajovat proces přijímání územního plánu od počátku, včetně schvalování nového zadání. Navíc by šlo o krok ryze formální, časově i finančně nákladný. Vypuštění zastavitelné plochy během procesu pořizování nového územního plánu na základě výsledků projednání je ostatně běžnou záležitostí, nevyvolávající nutnost postupu dle § 51 odst. 3 stavebního zákona.
64. Soud konstatuje, že navrhovatelky mají pravdu v tom, že zadání napadeného územního plánu, schválené dne 6. 10. 2014, počítalo se zachováním stávající zastavitelnosti v předmětné lokalitě: „*Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD obce s tím, že budou u všech ploch jasně definované podmínky pro jejich využití a prostorové uspořádání (stávající platná ÚPD nestanovuje funkční využití pro významné rozvojové zastavitelné plochy A – Jižní straně a B – Ve stružkách)*“ (část A.1.3. zadání). Stejně tak první návrh územního plánu z prosince 2016 stále počítal se zastavitelností předmětné lokality (označené jako Z10). Výsledná schválená podoba napadeného územního plánu však předmětnou lokalitu řadí

mimo zastavitelné plochy.

65. Podle § 6 odst. 5 písm. b) stavebního zákona zastupitelstvo obce schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu.
66. Podle § 51 odst. 3 stavebního zákona dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.
67. Podle soudu nelze ze stavebního zákona dovodit příkaz, aby návrh územního plánu, tím méně finální schválená podoba územního plánu byly identické s obsahem schváleného zadání. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický a zadání územního plánu je pouze východiskem celého procesu, který nemusí obsahově plně korespondovat se schválenou podobou územního plánu. Stavební zákon obsahuje celou řadu procesních nástrojů, které směřují k proměňování obsahu v čase tak, jak proces pořizování územního plánu prochází jednotlivými fázemi. Stavební zákon současně ani nepřikazuje, aby se v případě odchýlení se v průběhu tohoto procesu opakoval postup dle § 47 odst. 2 stavebního zákona (viz např. rozsudky NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, ze dne 11. 10. 2022, č. j. 10 As 129/2020-50, odst. 23).
68. V nyní posuzované věci je nadto čitelné, že ze strany pořizovatele územního plánu nešlo o ignoraci vůle zastupitelstva vyjádřenou v zadání, ale o reakci na výhrady dotčených orgánů vůči celkovému rozsahu vymezených zastavitelných ploch, které obec akceptovala. Je třeba zdůraznit, že zastupitelstvo odpůrkyně hraje ze zákona klíčovou roli při schvalování územního plánu a pokud by s finální podobou návrhu nesouhlasilo (např. proto, že by nesouhlasilo s odchýlením se od zadání územního plánu a vypuštěním plochy Z10), mohlo postupovat podle § 54 odst. 3 stavebního zákona a předložený návrh vrátit pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej rovnou zamítnout.
69. Samotné vypuštění změny Z10 pak bylo řádně a transparentně projednáno. Bylo součástí vypracovaného návrhu územního plánu ze září 2020, tato změna byl v návrhu zdůvodněna, návrh byl následně veřejně projednán dne 22. 10. 2020 a obě navrhovatelky využily svého práva a vznesly v tomto ohledu své námitky.
70. Tyto námitky vůči procesu přijetí napadeného územního plánu má proto soud za nedůvodné.
71. Pokud jde o samotné vypořádání námitek navrhovatelek, které obě vznesly dne 29. 10. 2020, nemá soud rozhodnutí odpůrkyně o nich za nedostatečně odůvodněné, potažmo nepřezkoumatelné. Obě navrhovatelky vznesly podrobně zpracované námitky, jejichž

podstatou byl nesouhlas s vynětím zastavitelné plochy Z10 z návrhu územního plánu. Soud nemá za to, že by odpůrkyně účelově vybrala část námitek a tu vypořádala a zbylé argumenty opomenula, jak tvrdí navrhovatelky.

72. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách (podobně jako nyní ve vyjádření k návrhu) vysvětlila, že její snahou bylo prosadit maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti, ale současně musela přihlídnout k stanoviskům dotčených orgánů, a znovu tak posoudit další územní souvislosti realizace zástavby v té či oné lokalitě. Z tohoto hodnocení jí vyplynulo, že zachování plochy Z12 za předem stanovených a dohodnutých podmínek, podstatně redukuje původně platnou intenzitu zástavby, přináší pro obec více výhod a méně rizik než zachování plochy Z10. Variantu rovnoměrného snížení výměry zastavitelnosti obou ploch neshledala vhodnou a účelnou. Jedním z předestřených důvodů pro vypuštění plochy Z10 bylo problematické dopravní napojení lokality přes ulice Na Vrškách a K Potokům, které jsou z tohoto hlediska naprosto nevhodné (šířka uličního profilu 5–6 metrů). Napojení přes obec Líšnice je problematické s ohledem na nutnost podmiňujících investic. To s sebou nese nejasný časový horizont realizace výstavby. Dále odpůrkyně akcentovala obavy z nevhodného srůstání obce se sousední obcí Líšnice, což odporuje čl. 20a Politiky územního rozvoje České republiky (*v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel*) a čl. (06) písm. c) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (*nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel*). Za výhodu plochy Z12 dále označila pokročilejší stav přípravy a uzavřenou dohodu o snížení intenzity zástavby oproti dosud platné regulaci, etapizaci výstavby, průniku přírodních prvků do zástavby a vyšším podílu občanského vybavení. Za výhodu plochy Z12 rovněž označila vhodnější podmínky z hlediska likvidace odpadních vod (s odkazem na závěry územní studie vodohospodářských poměrů Líšnice – Varadov 06/2020). Nepominula ani argument navrhovatelek, že ponechání plochy Z10 je v porovnání s plochou Z12 šetrnější ve vztahu k ZPF, ale zdůraznila, že hodnocení výhod a nevýhod musí být komplexní. Reagovala též na procesní výhrady navrhovatelek.
73. Soud má za to, že v předchozím odstavci shrnuté vypořádání námitek vznesených dne 29. 10. 2020 bylo z hlediska přezkoumatelnosti dostatečné. Skutečnost, že obě navrhovatelky své námítky podrobně rozepsaly na 12 stranách, nutně neznámá, že též odpověď odpůrkyně na ně musí být stejně tak podrobně rozepsaná. V této souvislosti je vhodné připomenout, že požadavky na detailnost vypořádání námitek nesmí být přemrštěné; přílišné nároky na odůvodnění by dle Ústavního soudu bylo možné hodnotit jako nepřipustný zásah do práva obce na samosprávu (viz nálezy ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). Pro soud je z hlediska dostatečnosti vypořádání vznesených námitek rozhodující, že odpůrkyně reagovala na podstatu argumentů navrhovatelek a předestřela důvody, pro které plochu Z10 vyňala z návrhu. Skutečnost, že s těmito argumenty navrhovatelky nesouhlasí, nezakládá nepřezkoumatelnost rozhodnutí o jejich námitkách.
74. Navrhovatelky dále v návrhu namítaly, že odpůrkyně nevypořádala jejich pozdější námítky vznesené po opakovaném veřejném projednání návrhu (konaném dne 21. 4. 2022) s chybným zdůvodněním, že šlo o námítky nevztahující se k předmětu opakovaného veřejného projednání. Podle navrhovatelek odpůrkyně nepravdivě tvrdí, že se tyto námítky nevztahovaly k vymezení územní rezervy. Navíc poukazovaly na to, že na vytvoření rezervy nereagovala odpůrkyně při vymezení a odůvodnění ploch K03 a K04, které

korespondují s nezastavitelností předmětné lokality, nikoli s vymezením územní rezervy. Nesouhlas s územní rezervou a požadavek na její vyřazení z návrhu a návrat lokality mezi zastavitelné plochy byl součástí námitek po opakovaném veřejném projednání.

75. Odpůrkyně se bránila tím, že předmětem opakovaného veřejného projednání jsou podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze úpravy učiněné po veřejném projednání návrhu, tedy rozdíly v dokumentaci předložené k veřejnému a k opakovanému veřejnému projednání. Jediným rozdílem v daném případě je vymezení územní rezervy R1. Plochy změn v krajině K03 a K04 byly vymezeny v obou verzích. Podstatou uplatněných námitek ze dne 28. 4. 2022 bylo opakování již uplatněné argumentace trvající na zachování původní zastavitelné plochy Z10. Nešlo tak o argumentaci směřující přímo proti vymezení územní rezervy, ale její podstatou byla žádost o vrácení celé lokality do zastavitelných ploch.
76. Soud k této námitce nejprve rekapituluje, že v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání z března 2022 byla předmětná lokalita nově zahrnuta do územní rezervy R1. Po konání opakovaného veřejného projednání návrhu dne 21. 4. 2022 proti němu vznesla dne 28. 4. 2022 námitky navrhovatelka a). Tvzení o vznesených námitkách též ze strany navrhovatelky b) nemělo oporu v obsahu správního spisu ani provedeném dokazování (viz výše odst. 50); nicméně s ohledem na posouzení této námitky soudem, by na výsledném rozhodnutí nemělo případné prokázání vznesení námitek též navrhovatelkou b) žádný vliv.
77. Dále soud podotýká, že zatímco u ostatních vznesených námitek je zpravidla u rozhodnutí o nich uvedeno „vyhovět“ či „nevychovět“, u námitek navrhovatelky a) ze dne 28. 4. 2022 je odpůrkyní konstatováno, že se námitka nevztahuje k předmětu projednání. Toto rozhodnutí je zdůvodněno takto: *„Při opakovaném veřejném projednání jsou předmětem projednání v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze úpravy návrhu provedené po veřejném projednání. K námitkám, uplatněným k částem řešení, které nebyly měněny, tudíž není možné uplatňovat nové námitky. V předmětném území došlo v rámci úprav po veřejném projednání pouze k vymezení územní rezervy pro bydlení. Nově uplatněná námitka toto vymezení územní rezervy nijak nehodnotí, k provedené úpravě se tedy nevztahuje. Obsah podání směřuje k úpravě provedené po společném jednání, která byla předmětem veřejného projednání a ke které podatel v řádné lhůtě již námitku podal. Tato námitka je řádně vypořádána v příslušné části vypořádání námitek uplatněných ve fázi veřejného projednání“.*
78. Soud dává odpůrkyni za pravdu v tom, že v případě opakovaného veřejného projednání se neprojednává návrh územního plánu v celém svém rozsahu, ale pouze v rozsahu úprav, k nimž došlo v návaznosti na jeho (první) veřejné projednání. Tím je současně vymezen okruh dotčených osob, které mohou (znovu) podávat námitky. K námitkám, které se netýkají provedených úprav, se vůbec nepřihlíží (viz též rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 16. 12. 2014, č. j. 50 A 15/2014-50, č. 3212/2015 Sb. NSS, a rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, odst. 35). Odpůrkyně zjevně měla za to, že jde právě o takový případ.
79. Soud souhlasí s odpůrkyní v tom, že podstatou námitek ze dne 28. 4. 2022 byla fakticky opakující se či pokračující polemika s vyřazením plochy Z10, která ale již sama o sobě předmětem opakovaného veřejného projednání nebyla. Na tuto polemiku skutečně nebylo její povinností reagovat. Současně ale námitky zmiňují, byť okrajově, samotnou územní

rezervu, která předmětem opakovaného veřejného projednání byla. Na jednom místě námitek si navrhovatelka a) pokládá otázku, proč v situaci, kdy je plocha Z10 nevhodná jako zastavitelná z důvodu obav ze srůstání sídel, je ze stejného důvodu v lokalitě vymezena územní rezerva pro budoucí zástavbu. Na jiném místě pak tvrdí, že tato „pseudorezerva“ byla navržena se zjevným úmyslem, že nikdy nebude využita, což navrhovatelka a) dovozuje mj. z toho, že v návrhu zůstaly z předchozí verze návrhu plochy K03 a K04 jakožto jakési ostrovy uprostřed územní rezervy.

80. Odpůrkyně tak měla v této části, která se týká nesouhlasu navrhovatelky a) s vymezením územní rezervy, na její námítky reagovat. Odpůrkyně pochybila, pokud tak neučinila a k námitkám ze dne 28. 4. 2022 formálně nepřihlížela. Tato vada rozhodnutí o námitkách je však v nyní posuzované věci dostatečně vykompenzována jednak tím, že odpůrkyně důvody pro vymezení předmětné územní rezervy vysvětlila v jiné části napadeného územního plánu – protože čerpat odůvodnění k určité otázce z různých částí územního plánu je dle judikatury přípustné (viz např. rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, odst. 36, či ze dne 17. 12. 2020, č. j. 6 As 225/2019-43, odst. 30). Konkrétně v části odůvodnění C.10.18 Územní rezervy (str. 46 odůvodnění územního plánu) odpůrkyně uvedla:

„Plocha Z10 byla součástí návrhu ÚP ke společnému jednání dle § 50 stavebního zákona. K této ploše pořizovatel obdržel nesouhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 018562/2017/KUSK ze dne 6. 3. 2017). Pořizovatel dopisem ze dne 29.1.2018 požádal krajský úřad o změnu tohoto stanoviska s odůvodněním (mimo jiné), že plocha je jako zastavitelná součástí dosud platného územního plánu sídelního útvaru a nejedná se o zemědělské půdy dvou nejvyšších bonit. Krajský úřad dopisem pod č.j. 016747/2018/KUSK ze dne 5.4.2018 setrval na nesouhlasném stanovisku a doplnil odůvodnění zejména o nepotřebnost rozsáhlých záborů ZPF pro zastavitelné plochy bydlení ve vztahu k dosavadnímu vývoji počtu obyvatel obce. Snahou pořizovatele bylo v dalším procesu, včetně řízení o rozporu, prosadit maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti ploch a vložení podmíněnosti jejich využití odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury (v souladu se zadáním ÚP). Proti zachování zastavitelnosti plochy Z10 stojí časová a realizační hlediska podmiňujících investic na území jiných obcí (nemožnost nezávislé samostatné realizace na území obce Řitka), hledisko nevhodného srůstání sídel (obsažené v republikových i krajských prioritách územního plánování) a obtížné podmínky pro zajištění likvidace odpadních vod. **Využití plochy ve vzdálenější budoucnosti nelze vyloučit, je však závislé nejen na aktuální potřebě vymezení, ale též na značném rozsahu podmiňujících investic a složité koordinaci záměru na území tří sousedních obcí. Proto je vhodné lokalitu Z10 nadále vymežit jako územní rezervu.**

(zdůraznění doplněno soudem)

81. Nadto odpůrkyně též zahrnula odůvodnění vymezení územní rezervy též do rozhodnutí o námitkách navrhovatelek vznesených dne 29. 10. 2020, kde na základě obdobné argumentace uzavírá: *„Proto je vhodným řešením pro případ budoucí potřeby a vzhledem ke stanoviskům dotčených orgánů pouze vymezení územní rezervy, která bude chránit využitelnost plochy před jiným nevhodným využitím, pokud taková potřeba nastane a bude potvrzena následnou změnou územního plánu“.*
82. A do třetice lze poukázat na odůvodnění vypořádání námitek jiného vlastníka nemovitostí v ploše Z10, J. Součka, kde odpůrkyně podobně vysvětlila, že „[o]pačný postup, tedy ponechání rozvojové plochy Z10 a zrušení plochy Z12 by tedy bylo za situace, kdy ponechání obou ploch nelze z hlediska potřeb rozvoje obce odůvodnit, pouze "zmrazením" rozvoje obce na dlouhou dobu. **Vymezení územní rezervy na původně zastavitelné ploše Z10 je proto logickým krokem ochrany území v situaci, kdy po vybudování potřebné infrastruktury a prokázání potřeby této plochy**

může být územní rezerva formou změny územního plánu převedena do plochy zastavitelné“.
(zdůraznění doplněno soudem)

83. Vymezení plochy K03 (zeleň na hranici sídla - přechod do krajiny) pak odpůrkyně taktéž vysvětlila v samotném odůvodnění územního plánu, a to takto: „[P]locha je vymezena pro využití ZO – zeleň – ochranná a izolační a má tvořit lepší přechod sídla do krajiny, aby zástavba nenavazovala přímo na ornou půdu, k čemuž by po vypuštění plochy Z10 došlo“. A konečně plocha K04 byla zdůvodněna následovně „[P]o vypuštění rozvojové plochy Z10 zůstane v území rozsáhlá nečleněná plocha zemědělské půdy; pro podporu ekostability krajiny je vhodné zakládat a obnovovat remízky, meze, aleje a další přírodní prvky, proto jsou zde tyto drobné plochy pro krajinnou zeleň navrženy; pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce“ (obě viz str. 26 odůvodnění územního plánu).
84. Soud tak shrnuje, že odpůrkyně sice formálně pochybila, když nereagovala na námitky navrhovatelky a) vznesené dne 28. 4. 2022 v rozsahu, v jakém se týkaly vymezení územní rezervy, současně ale na jiných místech odůvodnění napadeného územního plánu dostatečně a přezkoumatelně vysvětlila důvody, pro které vyňala plochu Z10 z návrhu územního plánu a vymezila místo ní územní rezervu R1 (a přesto současně v lokalitě ponechala plochy K03 a K04).
85. Nyní soud přistoupí k posouzení toho, zda tyto odpůrkyní předestřené důvody ob stojí z hlediska své zákonnosti, legitimacy a proporcionality ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele.
86. Na tomto místě je třeba nejprve připomenout, že navrhovatelky (ani žádný jiný vlastník nemovitostí) neměly veřejné subjektivní právo na to, aby napadený územní plán stanovil pro jejich pozemky způsob využití, který by si přály. Stejně tak právní úprava dovolu je, aby obec revidovala rozsah svého zastavitelného území dle dosavadní územně plánovací regulace a přistoupila v novém územním plánu k jeho úpravám, včetně omezení rozlohy zastavitelných ploch. V tomto ohledu se postup odpůrkyně ve srovnání s jinými obcemi nijak nevymyká.
87. Je pravdou, jak bylo uvedeno již shora, že odpůrkyně původně předpokládala převzetí všech zastavitelných ploch z předchozího územního plánu, včetně lokality, v níž mají pozemky navrhovatelky. S tímto však vyslovil v prvé řadě nesouhlas krajský úřad jako dotčený orgán ochrany ZPF, který nejprve považoval návrh za rozporný s § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF (stanovisko ze dne 6. 3. 2017) a posléze sice toto své tvrzení nezopakoval, setrval však na tom, že nezemědělské využití velkých rozvojových ploch Z10 (výměra cca 18,13 ha) a Z12 (výměra cca 33,3 ha) je naddimenzované a neodpovídá zásadám ochrany ZPF (viz stanoviska ze dnů 5. 4. 2018 a 18. 3. 2019).
88. Soud souhlasí s navrhovatelkami, že prvotní odůvodnění nesouhlasu orgánu ZPF v koordinovaném stanovisku ze dne 6. 3. 2017 neodpovídalo § 4 odst. 3 zákona o ZPF, protože ten se vztahuje pouze na zemědělskou půdu I. a II. třídy. Nebylo přitom sporu, že tuto půdu nezahrnuje ani plocha Z10, ani Z12. Tato vada původního stanoviska, na kterou ostatně upozorňovala od počátku též odpůrkyně, však byla zhojena zejména následnými změnami ze dne 5. 4. 2018 a 18. 3. 2019, kdy již orgán ochrany ZPF tento rozpor s § 4 odst.

3 zákona o ZPF netvrdil. Vynětí plochy Z10 se tedy neopírá o nesprávnou interpretaci citovaného ustanovení v původním koordinovaném stanovisku (srov. rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 161/2019-56, č. 4157/2021 Sb. NSS, zejm. odst. 45 a 53).

89. Dotčený orgán však setrval na argumentu o předimenzování rozvojových ploch v předchozím územním plánu. Ten odpůrkyně akceptovala a v dalším svém postupu při pořizování územního plánu z něj vycházela. V tomto ohledu ani navrhovatelky nevznesly žádné konkrétní výhrady. Ostatně při pohledu na výkresy v grafické části předchozího územního plánu i původního návrhu napadeného územního plánu rozlehlost obou velkých rozvojových ploch na první pohled kontrastuje s relativně nevelkým dosud zastavěným územím obce. Obec je přitom podle § 18 odst. 4 stavebního zákona mj. povinna prostřednictvím územního plánu zajišťovat ochranu nezastavěnému území a nezastavitelným pozemkům a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území. Soud souhlasí s odpůrkyní, že převzetí všech zastavitelných ploch z předchozího územního plánu nebylo v této situaci udržitelné. Ostatně nelze přehlédnout, že i v původním návrhu, který zahrnoval i plochu Z10, je konstatováno, že tyto plochy jsou neúměrné velikosti obce.
90. Odpůrkyně tak logicky musela přistoupit k rozhodování, které zastavitelné plochy převezme a které nikoliv. Pochopitelně se přitom v první řadě zabývala dvěma zdaleka největšími navrženými zastavitelnými plochami – Z10 a Z12, které byly obě vymezeny stejně (*větší plochy zahrnující bydlení, občanskou vybavenost, komerci, veřejný prostor, veřejnou zeleň, sport a komunikace*) a na nichž měly být realizovány dva velké developerské projekty. Nově zastavitelná plocha Z06, na kterou upozorňují navrhovatelky, je mnohem menší (4,91 ha) a byla vymezena za zcela jiným účelem – občanskou vybaveností. Odpůrkyně vysvětlila její vymezení její specifikou polohou, která se pro tyto účely hodí. Skutečnost, že aktuálně vlastník tohoto pozemku jej nabízí k prodeji, nijak neovlivňuje regulativy, které byly pro plochu Z06 stanoveny. Její případné vynětí by tak nijak nevyřešilo celkovou předimenzovat rozvojových ploch, na kterou správně upozornily dotčené orgány. Pokud tedy odpůrkyně soudu věc prezentovala tak, že se musela rozhodnout mezi ponecháním plochy Z10 a plochy Z12, soud s tímto pohledem v zásadě souhlasí.
91. Současně má soud za to, že důvody, obsažené zejména v rozhodnutí o námitkách, pro které odpůrkyně upřednostnila ponechání zastavitelné plochy Z12 a z návrhu vyjmula plochu Z10, jsou legitimní a v soudním přezkumu obstojí.
92. Zejména odpůrkyně upozornila na dosud nevyřešenou dopravní obslužnost plochy Z10. Podotkla, že tento developerský projekt má být z větší části umístěn v obci Líšnice, která se ale proti napojení lokality přes její obec postavila ve svých připomínkách. Navíc realizace záměru v obci Líšnice předpokládá řadu podmiňujících investic do dopravy, které dosud nebyly realizovány. Napojení přes centrum obce Řitka přes částečně jednosměrné ulice Na Vrškách a K Potokům odpůrkyně označila za naprosto nevhodné kvůli jejich nedostatečné šířce. Navrhovatelky poukazují na to, že i ulice Všenorská má být upravena kvůli realizaci projektu v ploše Z12. Ta je však na první pohled z hlediska dopravní obslužnosti mnohem vhodnější – jde o silnici III. třídy, prochází celou obcí, kterou spojuje na jedné straně s obcí Černošice a na druhé vede k dálnici D4, zatímco obě ulice zmíněné navrhovatelkami jsou úzkými, místy jednosměrnými, komunikacemi procházejícími zástavbou rodinných domů,

u kterých odpůrkyně poukazuje na to, že je nelze rozšířit na potřebnou kapacitu odpovídající rozsahu plochy Z10. Odpůrkyně také poukázala na potenciální využitelnost ulice Pražská pro plochu Z10, její využití však předpokládá koordinaci ze strany obce Líšnice, kam vede, která se však ve svých připomínkách proti využití svého území pro dopravní obsluhu plochy Z10 postavila.

93. Stejně tak má soud za relevantní dílčí argument pro upřednostnění plochy Z12 v podobě obav ze srůstání obcí Řitka a Líšnice v případě vymezení plochy Z10 s poukazem na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, která vyžaduje omezování nežádoucího srůstání sídel. Je pravdou, že nejde o nepřekonatelný důvod, který nezapovídá, že by v budoucnu mohla být lokalita v nějaké podobě zastavěna. Je to však stále omezení plochy Z10, která si navíc žádá koordinaci s obcí Líšnice (tím spíše, že právě na jejím území má být realizována větší část developerského projektu navrhovatelek), a tedy stále určitý, byť dílčí, handicap plochy Z10 v porovnání s plochou Z12.
94. Do třetice soud akceptuje jako legitimní též argument odpůrkyně o pokročilejším stavu přípravy a o uzavřené dohodě o snížení intenzity zástavby s developerem, plánujícím využití plochy Z12. Pokud navrhovatelky namítají, že tím obec upřednostnila vlastní zájmy, např. z důvodu příslibných plnění ze strany investora plochy Z12 pro obec, soud na tom v daném případě neshledává nic závadného. Z ničeho přitom nevyplývá, že by obec upřednostnila záměr na ploše Z12 ze svévolných, nelegitimních důvodů. Stejně tak navrhovatelky neprokázaly, že ony neměly možnost jednat s obcí o podmínkách realizace jejich záměru a že by vůči nim obec vystupovala diskriminačně.
95. Pro úplnost lze dodat, že soud souhlasí s navrhovatelkami, že územní studie vodního hospodářství Líšnice se přímo netýkala lokality Z10 v obci Řitka. Pokud z ní přesto odpůrkyně dovodila problematičnost zajištění likvidace odpadních vod v lokalitě Z10, měla tento svůj dílčí závěr blíže vysvětlit. Současně ale nelze popřít, že závěry studie, na které odkazuje odpůrkyně, do jisté míry problematizují (nikoli znemožňují) realizaci velkého developerského záměru navrhovatelek, přinejmenším tedy na území obce Líšnice.
96. Ve prospěch plochy Z10 v porovnání s plochou Z12 naopak hovoří menší zásah do ZPF, na který poukazovaly navrhovatelky. Tento argument odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách nepominula, ale správně poukázala na to, že srovnání obou ploch musí být komplexní a s ohledem na výše uvedené argumenty upřednostnila plochu Z12.
97. Soud shrnuje, že odpůrkyně uvedla relevantní, legitimní argumenty, o které opřela přijaté řešení. V jejím postupu soud nespatřuje svévoli či diskriminaci navrhovatelek. V takovém případě je dle soudu skutečně primárně věcí politické diskrece odpůrkyně v rámci jejího ústavně zaručeného práva na samosprávu, jakou cestu zvolí a pro kterou z variant svého dalšího rozvoje se rozhodne. Jak vyplývá z výše citované judikatury, správním soudům v takovém případě nepřísluší fakticky rozhodovat za obec.
98. Soud souhlasí s navrhovatelkami, že souhlasné stanovisko SEA ze dne 1. 4. 2020 nijak nevysvětluje, proč požaduje vyřazení právě plochy Z10. Krajský úřad však zjevně v tomto ohledu přebíral pouze to, co bylo dohodnuto v rámci dohodovacího řízení a avizováno odpůrkyní. Pokud by vynětí této plochy stálo pouze na tomto neodůvodněném stanovisku,

nemohlo by dle názoru soudu obstát. Tak k tomu však není, jak je patrné z předchozích odstavců.

99. Pokud jde o výsledné řešení v podobě územní rezervy, zde nemá soud výhrad. V první řadě není pravdou, že by argumenty odpůrkyně pro vynětí plochy Z10 byly tak kategorické, že by vymezení územní rezervy místo ní nedávalo smysl, neboť by bylo zřejmé, že k zastavitelnosti předmětné lokality nemůžeme v budoucnu dojít. Soud připomíná, že šlo o důvody, pro které odpůrkyně při svém rozhodování upřednostnila ponechání plochy Z12 v územním plánu, nikoliv o důvody, které by bez dalšího vylučovaly budoucí zastavění pozemků navrhovatelky.
100. Nadto vymezení územní rezervy avizuje představu orgánu územního plánování o tom, jakým způsobem by měla být plocha v budoucna využita. Vlastník pozemku tak může očekávat (v porovnání s návrhem k prvnímu veřejnému projednání, který zařazoval pozemky mezi zemědělské plochy), že se územní rezerva zpravidla – po přistoupení dalších předpokladů – „překlopí“ do totožného funkčního využití území (viz např. rozsudek NSS ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44), které tedy v daném případě navrhovatelkám konvenuje, neboť rezerva byla vymezena pro převážně obytnou zástavbu. Současně vymezení územní rezervy odpovídá záměru odpůrkyně prověřit dořešení shora nastíněných problémů zastavitelnosti lokality z hlediska dopravy či koordinace záměru se sousední obcí Líšnice (srov. § 23b odst. 1 stavebního zákona). Pokud navrhovatelky argumentují tím, že odpůrkyně ponechala v lokalitě plochy K03 a K04, z čehož dovozují, že reálné využití rezervy nebude možné bez změny územního plánu, soud podotýká, že změna územního plánu je z hlediska „překlopení“ rezervy do zastavitelné plochy nezbytná na každý pád, a to přímo ze zákona (viz § 23b odst. 2 stavebního zákona).
101. Z hlediska proporcionality přijatého řešení soud ještě dodává, že nelze popřít, že jde o zásadní zásah do vlastnických práv navrhovatelek, tím spíše když předchozí regulace umožňovala zastavění jejich pozemků. Odpůrkyně však uvedla relevantní důvody pro tento zásah, jak soud konstatoval již výše. Vůči navrhovatelkám šetrnější alternativa v podobě poměrného zmenšení obou největších ploch Z10 a Z12 by taktéž dle soudu nedávala smysl, ostatně samy navrhovatelky nijak konkrétně nespecifikovaly, jak by takové řešení mělo podle nich vypadat. To by vlastně znamenalo umožnění současné realizace dvou velkých developerských projektů na dvou různých místech poměrně malého katastru obce, přičemž by ale stále přetrvávaly shora uvedené problémy spojené s plochou Z10. Nadto developerský projekt navrhovatelek má být soustředěn primárně do sousední obce Líšnice, čemuž nyní napadený územní plán obce Řitka sám o sobě nebrání.
102. Lze též podotknout, že předchozí, velmi benevolentní regulace, předmětných pozemků byla v platnosti od roku 1999, tedy 23 let. Vlastníci těchto pozemků tak měli poměrně široký časový prostor, v němž mohli tuto regulaci využít dle svých představ. Jak plyne ze shora citované judikatury NSS, ale též například z usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17, podoba územního plánu se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí, a nelze se tak legitimně spoléhat na to, že regulace, které navrhovatelkám vyhovovala, zůstane v platnosti napořád. Navrhovatelky ani jiné osoby nemají a nemohu mít právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy zakonzervovány a nemohly se změnit (viz také např. rozsudek NSS ze dne 12. 3.

2010, č. j. 7 As 13/2010-145).

103. Pro úplnost soud podotýká, že otázka případného nároku na kompenzaci za zrušení zastavitelnosti pozemků navrhovatelek (ať už na základě § 102 stavebního zákona či přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod), které obě strany okrajově zmínily, není otázkou k posouzení v rámci řízení o přezkumu zákonnosti opatření obecné povahy ve správním soudnictví (viz např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, odst. 52).

Závěr a náklady řízení

104. Soud uzavírá, že návrhové body neshledal důvodnými a současně neshledal žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlédnout i bez uplatněné námitky. Proto návrh podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.
105. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 a odst. 3 věty první s. ř. s. Navrhovatelky neměly ve věci úspěch, nemají tedy právo na náhradu nákladů řízení. Odpůrkyně je malou obcí (1 403 obyvatel), která nedisponuje odborným aparátem nezbytným k výkonu působnosti orgánu územního plánování ani pro její obhajobu v soudním řízení. Tato činnost tedy přesahuje rámec obvyklé úřední činnosti odpůrkyně, náklady na právní zastoupení je proto třeba pokládat za účelně vynaložené (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, odst. 29) a odpůrkyně má právo na jejich náhradu dle § 60 odst. 1 s. ř. s.
106. Zástupce odpůrkyně v soudním řízení učinil čtyři úkony právní služby po 3 100 Kč (převzetí a přípravu zastoupení, sepsání vyjádření k návrhu a účast na jednání delším než 2 hodiny) podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátního tarifu), tj. 12 400 Kč. Součástí nákladů je též náhrada hotových výdajů zástupce odpůrkyně ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu za každý z těchto úkonů, tj. 900 Kč. Protože zástupce odpůrkyně je plátcem daně z přidané hodnoty, je součástí nákladů též náhrada této daně ve výši 2 856 Kč, kterou je zástupce odpůrkyně povinen odvést z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Celková výše důvodně vynaložených nákladů odpůrkyně na zastupování tak činí 16 456 Kč. Soud proto uložil každé z navrhovatelek, aby uhradila polovinu této částky, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám zástupce odpůrkyně (§ 149 odst. 1 občanského soudního řádu, užitého na základě § 64 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje: L. K. U.

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 27. září 2023

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu