ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Bursíkové a soudců Kryštofa Horna a Jana Peroutky ve věci

navrhovatelky: **P r e v a, spol. s r.o.**, IČO: 45144621
sídlem Na Břasích 416, Hýskov
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Tichým
sídlem Brožíkova 284/8, Beroun-Závodí

proti

odpůrkyni: **obec Hýskov**
sídlem Na Břasích 206, Hýskov

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2022 – územního plánu Hýskov, schváleného usnesením zastupitelstva obce Hýskov ze dne 27. 7. 2022,

takto:

I. Návrh se odmítá v části, v níž se navrhovatelka domáhá zrušení opatření obecné povahy č. 1/2022 – územního plánu Hýskov, schváleného usnesením zastupitelstva obce Hýskov ze dne 27. 7. 2022 – v rozsahu textového a grafického vymezení plochy přestavby X-P a plochy SC – *plochy smíšené obytné centrální* na pozemku parc. č. X v katastrálním území X.

II. Ve zbytku se návrh zamítá.

III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Mgr. E. M.

Odůvodnění:

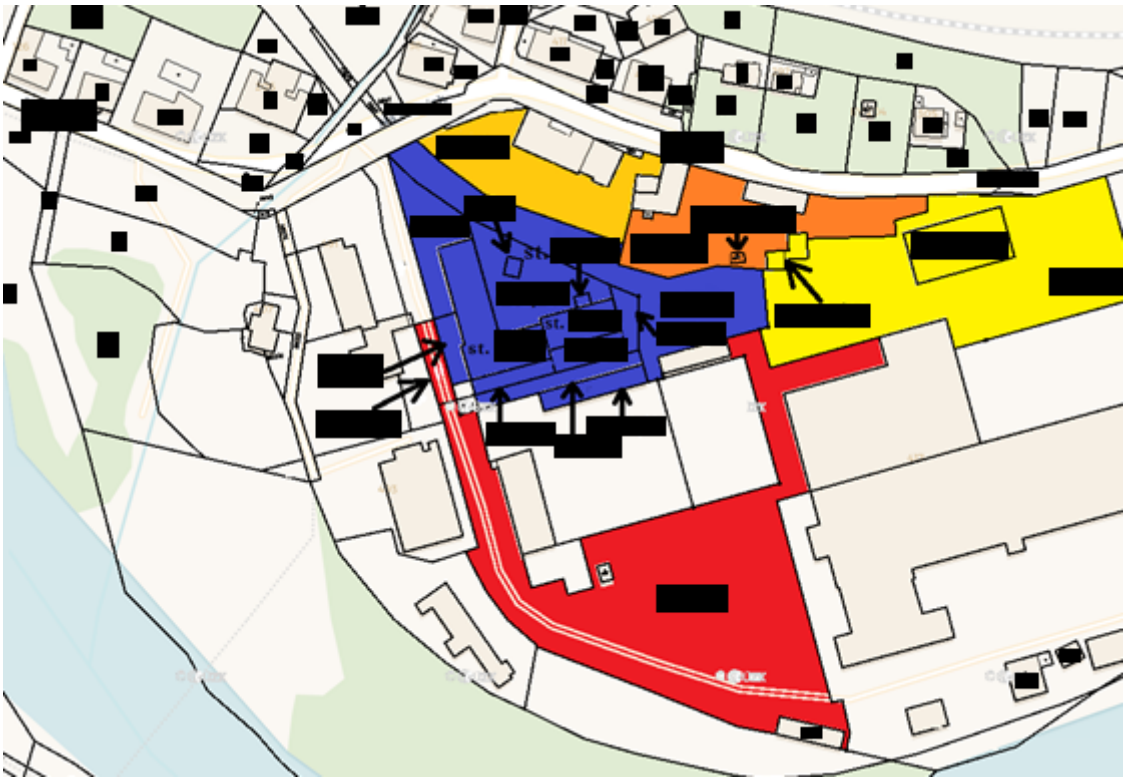
Vymezení věci

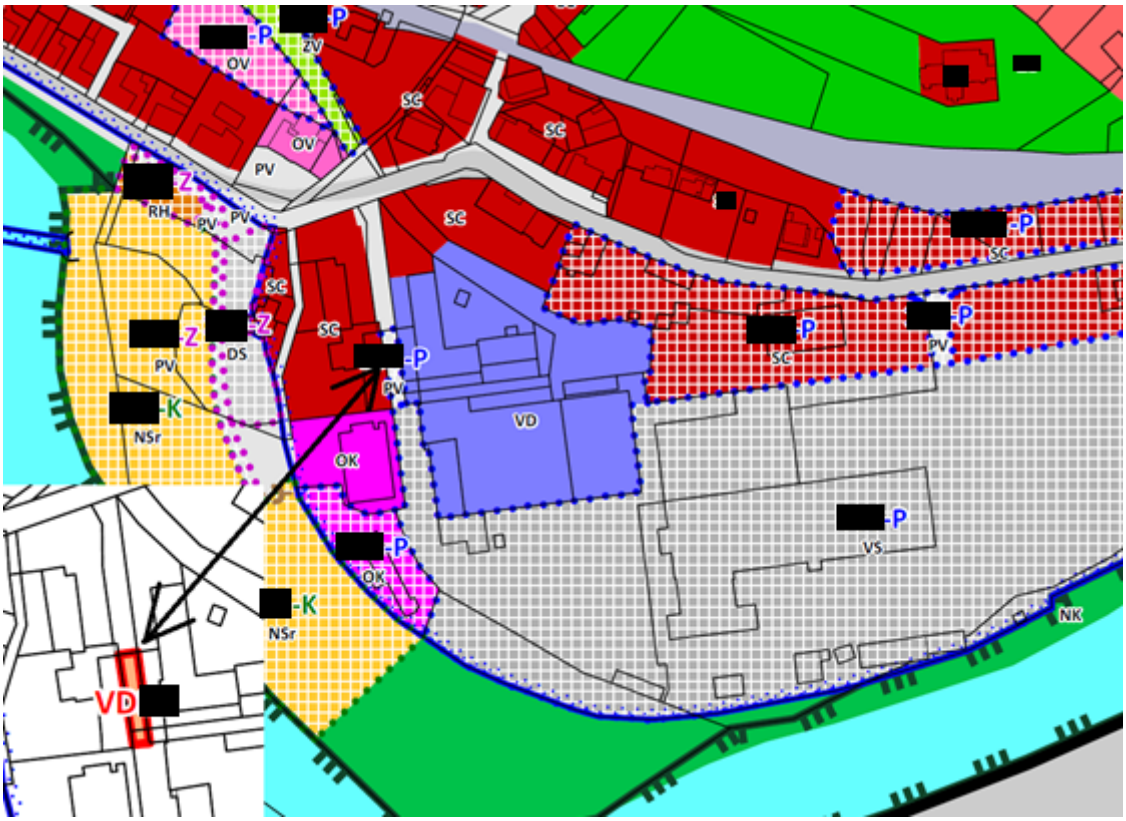
1. Navrhovatelka se návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s."), domáhá zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2022 – územního plánu Hýskov, schváleného usnesením zastupitelstva obce Hýskov ze dne 16. 8. 2022 (dále jen „územní plán"). Navrhovatelka tvrdí a přiloženým výpisem z katastru nemovitostí prokazuje, že má ve výlučném vlastnictví pozemky parc. č. st. XA, st. XB, st. XC, st. XD, XE, XF, XG, XH, XCH, XI, XJ, XK a XL v katastrálním území X (všechny dále uváděné pozemky leží v tomto katastrálním území). Tyto pozemky územní plán řadí do ploch VD – *výroba drobná a řemeslná* (pozemky parc. č. XE a XL jen zčásti). Jedná se o pozemky na levém břehu řeky Berounky, kde navrhovatelka provozuje závod, v němž vyrábí mj. železné konstrukce. Navrhovatelka dále tvrdí a přiloženým výpisem z katastru nemovitostí prokazuje, že je oprávněnou z věcného břemene zatěžujícího pozemky parc. č. XM a XN. Pozemek parc. č. XM a drobná (severozápadní) část pozemku parc. č. XN územní plán řadí do plochy přestavby X-P, resp. do plochy PV – *veřejná prostranství*, resp. do plochy VDX – *plochy s možností vyvlastnění - dopravní infrastruktura (místní komunikace pro prodloužení ulice zajišťující dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch občanského vybavení u řeky Berounky)*. Navrhovatelka s popsanou regulací výše vyjmenovaných pozemků, k nimž jí svědčí věcná práva (vlastnické právo, resp. věcné břemeno) nesouhlasí. Nesouhlasí ani s regulací dalších pozemků v lokalitě, k nimž navrhovatelce nesvědčí žádná věcná práva – s regulací pozemků parc. č. XO, st. XP, XQ, st. XR, st. XS, XT – a ani s regulací zbylé části pozemků parc. č. XE a XL v jejím výlučném vlastnictví (viz výše), a to v rozsahu, v němž jsou vyjmenované pozemky, resp. jejich části, řazeny do plochy SC – *plochy smíšené obytné centrální*, resp. do plochy přestavby X-P.

2. Pro znázornění situace v dané průmyslové lokalitě obce Hýskov soud na následující straně připojuje výřez z katastrální mapy, který zachycuje osadu S. H. V této průmyslové lokalitě obce se nacházejí všechny výše uvedené pozemky. Modrou barvou soud vyznačil pozemky ve vlastnictví navrhovatelky, červenou barvou pozemky parc. č. XM a XN, k nimž navrhovatelce svědčí věcná břemena – mj. právo chůze a jízdy – a které se nacházejí ve vlastnictví společnosti DPV Group Beroun a.s. (dále jen „společnost DPV"). Na těchto pozemcích je dvěma bílými rovnoběžnými čárami vyznačena cesta údajně využívaná nákladními vozidly podnikajících subjektů pro příjezd do průmyslového areálu. Zbylé barevně označené pozemky nacházející se při pozemní komunikaci v ulici N. K. jsou ve vlastnictví dalších osob. Béžovou barvou je označen pozemek parc. č. XA ve společném jmění manželů J. a P. D. (zcela vlevo), oranžovou barvou pozemky parc. č. XB a st. XC ve vlastnictví pana S. M. (uprostřed) a žlutou barvou pozemky parc. č. XE, st. XF a st. XG ve vlastnictví společnosti Dopravní pásy Beroun s.r.o. (dále jen „společnost Dopravní pásy"; zcela vpravo).

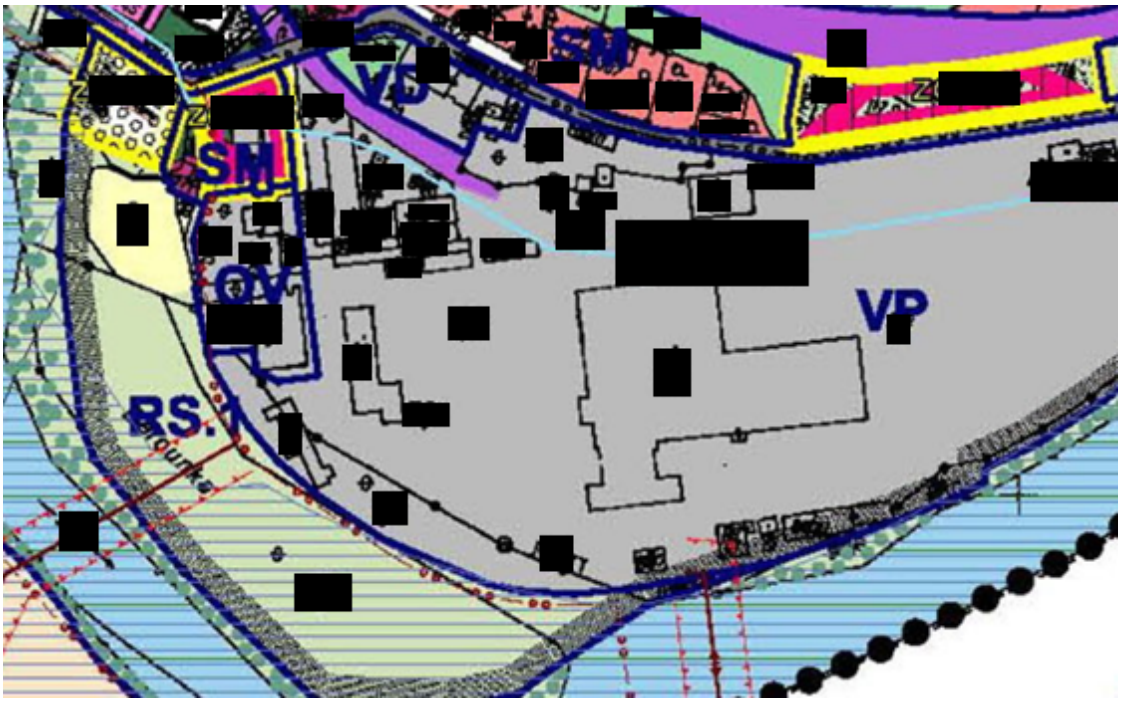
3. Na druhém obrázku je zobrazena nová (napadená) regulace pozemků. Z hlavního výkresu územního plánu je patrná plocha VD – *výroba drobná a řemeslná*. Jak vidno z porovnání obou obrázků, je do ní zařazeno všech 13 výše vyjmenovaných pozemků ve vlastnictví navrhovatelky, s výjimkou části pozemků parc. č. XA a XB. Zbylá (severozápadní) část těchto pozemků je zařazena do plochy SC – *plochy smíšené obytné centrální*, do níž je zařazen rovněž pozemek parc. č. XC manželů D. Zbylé pozemky při pozemní komunikaci v ulici N. K. (pozemky pana M. a společnosti Dopravní pásy) jsou řazeny rovněž do plochy SC a současně do plochy přestavby XP. Dále je z porovnání obrázků patrné, že pozemek parc. č. XD situovaný na jihozápad od pozemků navrhovatelky je řazen do plochy PV – *veřejná*

prostranství a současně do plochy přestavby X-P. Současně je tento pozemek (jak vyplývá z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – výřez z tohoto výkresu soud zakomponoval do levého spodního rohu níže připojeného obrázku) řazen do plochy VDX – *plochy s možností vyvlastnění - dopravní infrastruktura (místní komunikace pro prodloužení ulice zajišťující dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch občanského vybavení u řeky Berounky)*. Spolu s pozemkem parc. č. XA je do těchto tří ploch (PV, X-P a VDX) řazena i drobná (severozápadní) část pozemku parc. č. XB, který se – stejně jako pozemek parc. č. XC – nachází ve vlastnictví společnosti DPV. Zbylá (dominantní) část tohoto pozemku je – spolu s mnoha dalšími pozemky v průmyslovém areálu, řazena do ploch *VS – výroba smíšená* (a současně plochy přestavby X-P).





4. Níže pak soud přikládá původní regulaci pozemků v lokalitě. Naprostá většina pozemků byla předcházejícím územním plánem zařazena mezi plochy VP – *výrobní sféra – průmysl, sklady*. Z pozemků, proti jejichž nové regulaci navrhovatelka brojí, byl pouze pozemek manželů D. parc. č. XA řazen do ploch VD – *drobná výroba, řemesla*. Na části pozemku navrhovatelky parc. č. XB pak byla (fialovou barvou) zakreslena železniční vlečka. Dominantním využitím ploch VP byla průmyslová výroba a velkovýrobní činnost, skladování, výzkumná pracoviště a výrobní služby.



Námitky uplatněné navrhovatelkou v procesu pořizování územního plánu

5. V podání ze dne 8. 6. 2021 k návrhu územního plánu navrhovatelka vymezila několik okruhů námitek. Uvedla, že pozemky v jejím vlastnictví jsou součástí bývalého závodu Prefa Hýskov a jsou v platném územním plánu řazeny do ploch VP – *výrobní sféra – průmysl, sklady*. Takto byly nemovitosti využívány v období existence závodu Prefa Hýskov a k témuž účelu jsou doposud využívány již od založení navrhovatelky v roce 1994. Budovy jsou využívány jako strojní dílny a skladové prostory a pozemky jako manipulační plochy s příjezdem a odjezdem nákladních vozidel přesahujících 12 tun pro dopravu materiálu a výrobků. Navrhovatelka vyjádřila obavu, že navržená regulace jejích pozemků – *výroba drobná a řemeslná* – povede k ukončení její podnikatelské činnosti, neboť drobnou výrobu ani řemeslnou výrobu neprovozuje. Navrhovanou regulaci navrhovatelka označila za nepřiměřenou, neboť znemožnění pokračovat v dosavadní podnikatelské činnosti pro ni představuje razantní zásah do jejího vlastnického práva a práva svobodně podnikat a je svého druhu vyvlastněním. Takovýto zásah však musí být komplexně a podrobně odůvodněn.

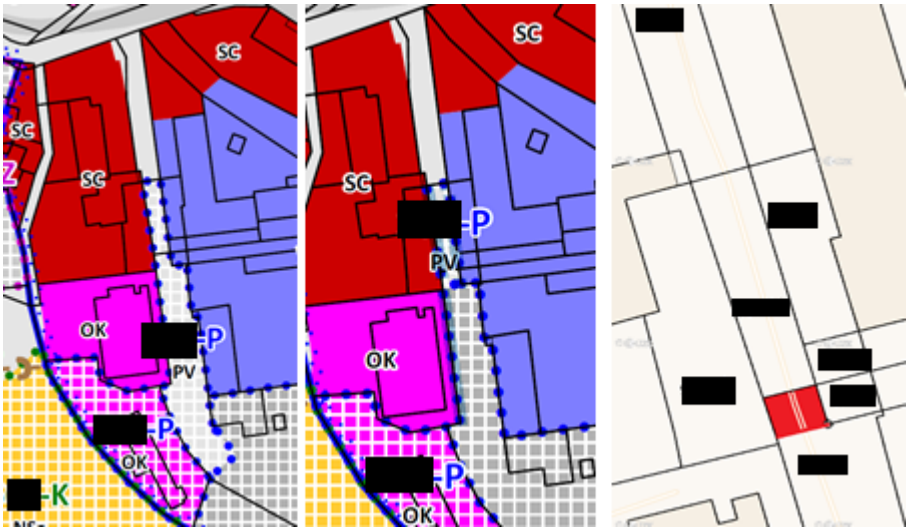
6. Navrhovatelka vyjádřila rovněž obavu, že přeřazení sousedních pozemků v severní části průmyslového areálu z ploch VD – *drobná výroba*, *řemesla*, resp. z ploch VP – *výrobní sféra – průmysl*, *sklady* do plochy SC – *plochy smíšené obytné centrální* vytváří do budoucna reálnou hrozbu konfliktu, který pramení z naprosto rozdílných a neslučitelných zájmů. Nový územní plán má dle navrhovatelky disproporce řešit, ne je vytvářet. Případné bydlení na těchto pozemcích bude limitováno výrobou v závodě navrhovatelky, která svoji výrobní činnost nemůže změnit. Pokud by ke změně výroby došlo, pro závod navrhovatelky a její zaměstnance, z nichž většinu tvoří místní obyvatelé, by to znamenalo likvidaci. Pozemky v severní části průmyslového areálu by tedy měly být i nadále vyhrazeny pro drobnou výrobu a řemesla (hospodu, bazar, holičství atd.), resp. pro výrobní sféru, nikoliv však pro bydlení. Dle navrhovatelky se navržená regulace „*plíživě*“ rozšiřuje i na její pozemky parc. č. XA a č. XB, a vytváří tak předpolí pro budoucí bytovou výstavbu v lokalitě původně sloužící průmyslu.

7. Dále navrhovatelka nesouhlasila s tím, aby na sousedním pozemku parc. č. XA a na části pozemku parc. č. XB byla vymezena plocha s možností vyvlastnění. Tyto pozemky ve vlastnictví společnosti DPV jsou totiž jedinou přístupovou cestou do závodu navrhovatelky, k čemuž má navrhovatelka zřízené věcné břemeno (služebnost chůze a jízdy). Není důvod, aby pozemky využíval někdo jiný než společnost DPV a navrhovatelka. Nové řešení by znamenalo nebezpečnou kombinaci průjezdu nákladních vozidel navrhovatelky a pohybu chodců.

8. V rozhodnutí o výše uvedených námitkách navrhovatelky odpůrkyně uvedla, že využití výrobního areálu je – vzhledem k poloze areálu v přímé vazbě na centrum obce – územním plánem nastaveno tak, aby nemohlo narušovat prostředí centra obce Hýskov negativními vlivy jak z vlastních výrobních činností (hluk, vibrace, emise, prašnost), tak z generované dopravy, a zároveň tak, aby vytvářelo vyšší počet pracovních příležitostí a užitků i pro samotné obyvatele obce. Proto je v ploše přestavby X-P vyloučeno využití areálu pro těžký průmysl a obdobné rušivé ekonomické aktivity, jakož i pro skladování jako samostatnou funkci (skladování generuje vysoké objemy těžké nákladní dopravy při minimální hustotě pracovních míst a minimálním užitku pro obyvatele obce). Naopak je na nově vymezených plochách SC připuštěno široké spektrum občanského vybavení, administrativa, věda a výzkum apod., tedy činnosti a aktivity, které jsou využitelné širší veřejností, včetně obyvatel obce. Co se týče pozemků navrhovatelky, na nichž je nově vymezena plocha VD, uvedla odpůrkyně, že územní plán není retroaktivní, a současná podnikatelská činnost tedy „*může*

nadále běžet“. Odpůrkyně dále v rozhodnutí o námitkách uvedla, že navrhovatelkou zpochybňované označení „brownfield“ pro pozemky bývalého závodu Prefa Hýskov bude nahrazeno spojením „podvyužívaný areál“ anebo areál, jehož využití je příliš extenzivní s ohledem na svou atraktivní polohu přímo ve vazbě na centrum obce. Konečně odpůrkyně zčásti vyhověla námitce navrhovatelky (resp. rovněž námitce společnosti DPV) stran regulace pozemků parc. č. XA a č. XB. Původně vymezenou plochu přestavby X-P redukovala tak, že na jih od vjezdové brány vedoucí do průmyslového areálu změnila funkční využití na plochu VS – *výroba smíšená*. Na sever od vjezdové brány nadále ponechala plochu přestavby X-P (resp. PV, resp. VD X).

9. Z níže připojených obrázků se podává, v jakém rozsahu odpůrkyně původně hodlala veřejné prostranství vymezit (plocha přestavby X-P měla navazovat na plochy občanského vybavení (OK, resp. X-P) a v jakém rozsahu ho vymezila v konečném znění územního plánu. Plocha veřejného prostranství se rozprostírá na pozemku parc. č. XA a jen z malé části (zvýrazněné červenou barvou) na pozemku parc. č. XB.



Obsah návrhu

10. Navrhovatelka v návrhu na zrušení napadeného opatření obecné povahy tvrdí, že územní plán je nezákonný, neproporcionální a zatížený vnitřní rozporností. Má za to, že v rozsahu regulace shora uvedených pozemků je v rozporu s § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), neboť odpůrkyně rezignovala na dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů. Připomíná, že po zániku někdejšího závodu Prefa Hýskov koupila v lokalitě nemovitosti řada subjektů. Odpůrkyně přitom zaujímala kladná stanoviska k jejich činnosti. Nic nenasvědčovalo tomu, že obec má do budoucna zcela jinou představu o využití území. Jak navrhovatelka, tak řada jiných subjektů proto měla legitimní očekávání, že původní využití pozemků v lokalitě bude „zakonzervováno“. Navrhovatelka nezpochybňuje cíle územního plánování vyjádřené v § 18 odst. 1 stavebního zákona. Těch však nemá být dosahováno formou revolučních změn, ale naopak „*uváženým a průběžným postupem s přihlédnutím ke všem specifikům dané obce a s využitím jejího potenciálu*“. Územní plán je tak překvapivým „rozhodnutím“, které je v rozporu s dosavadní politikou a koncepcí rozvoje obce.

11. **Pokud jde o pozemky navrhovatelky nově zařazené do plochy VD – *výroba drobná a řemeslná***, uvádí navrhovatelka, že pozemky jsou využívány od roku 1994 jako strojní dílny a skladové prostory, k čemuž ostatně sloužily ještě za dob existence bývalého závodu Prefa Hýskov. Přeřazení pozemků do ploch VD má navrhovatelka za podstatné a neodůvodněné

omezení jejího vlastnického práva a práva svobodně podnikat. Námitka, kterou navrhovatelka vznesla proti návrhu územního plánu, nebyla ve vztahu k těmto pozemkům přesvědčivě vypořádána. Připomíná rovněž, že odpůrkyně i nadále pozemky navrhovatelky označuje za *brownfield*, o který však v žádném případě nejde, neboť se na pozemcích nachází funkční výrobní areál. Za rozporuplné má navrhovatelka rovněž to, označuje-li odpůrkyně navrhovatelčin závod za „*areál s příliš extenzivním využitím*“ a současně za „*podvyužívaný areál*“. Z těchto důvodů má navrhovatelka rozhodnutí o námitce vztahující se k regulaci pozemků s funkčním využitím VD za nepřezkoumatelné.

12. Navrhovatelka má rovněž za to, že územní plán je v rozsahu vymezení plochy VD na jejích pozemcích diskriminační, neboť pozemky ve vlastnictví navrhovatelky a pozemky řazené do ploch přestavby X-P tvoří homogenní celek bývalého závodu Prefa Hýskov. Důvod uvedený v obecné části odůvodnění územního plánu, totiž že vymezení plochy VD představuje „*postupný přechod mezi centrální částí sídla a výrobní zónou*“ je účelový, protože na navrhovatelčiny pozemky žádná centrální část sídla nenavazuje. Navíc plocha přestavby X-P s využitím VS – *výroba smíšená* má bezprostředně sousedit s nově vymezenými plochami SC – *plochami smíšenými obytnými centrálními* (tj. s plochami přestavby X-P a X-P), a zde tedy žádný postupný přechod mezi centrální částí sídla a výrobní plochou územní plán nepředpokládá. Dle navrhovatelky se odpůrkyně vymezením plochy VD „*dostává do oblasti jakéhosi nepodloženého vizionářství*“, protože bez jakýchkoliv reálných podkladů nebo studií vytváří takovou plochu, jejíž využití je „*jen velmi hypotetické*“. Vymezení plochy VD na pozemcích navrhovatelky je nedostatečně odůvodněné tím spíše, že jinde v obci takováto plocha vymezena není.

13. Navrhovatelka se dále domnívá, že neexistuje žádný racionální důvod k tomu, aby pozemky byly regulovány jinak než doposud, počítá-li odpůrkyně s tím, že navrhovatelčina „*současná podnikatelská činnost může nadále běžet*“. Do budoucna bude nově stanovenou regulací podnikání navrhovatelky jen komplikováno, protože provádění jakýchkoliv stavebních úprav a rekonstrukcí (zateplování apod.) bude při posuzování souladu s územním plánem ztíženo. Navrhovatelka nerozumí ani tomu, spatřuje-li odpůrkyně v zařazení pozemků do ploch VD „*vyšší přidanou hodnotu*“, neboť jí není známo, že by v obci existovali zájemci o provozování drobné výroby nebo řemesel, kterým se nedostává potřebných prostor. Navrhovatelka se obává, že nebude možné, aby svoji činnost modernizovala, v důsledku čehož by mohlo dojít k zániku cca dvou desítek pracovních míst, která jsou obsazena zejména místními občany. Tím se územní plán dostává do rozporu s politikou územního rozvoje, která předpokládá mj. vymezení ploch pro vytváření pracovních příležitostí. Ze strany odpůrkyně se tak jedná o projev svévole, neboť „*od stolu*“ mění využití plochy bez řádného odůvodnění a bez souladu s realitou.

14. Navrhovatelka má s ohledem na výše uvedené za to, že by její pozemky měly být i nadále řazeny do ploch VS – *výroba smíšená*. Nadále trvá na tom, že přijatým řešením dojde „*k určitému druhu vyvlastnění*“.

15. Co se týče pozemků zařazených územním plánem do plochy přestavby X-P, která je současně vymezena jako plocha PV – *veřejná prostranství* a rovněž jako plocha VDX -– *plochy s možností vyvlastnění - dopravní infrastruktura* (*místní komunikace pro prodloužení ulice zajišťující dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch občanského vybavení u řeky Berounky*), uvádí navrhovatelka, že tato plocha zasahuje až za vrata vedoucí do průmyslového areálu, kde se nachází neveřejná účelová komunikace, která z podstaty nemůže mít charakter veřejného prostranství. Zpřístupnění komunikace, která slouží nákladní dopravě, veřejnosti by bylo velmi nebezpečné. Zajištění dopravního spojení s plochami občanského vybavení,

kde se nachází restaurace a kulturní dům, lze zajistit po pozemcích obce, které jsou k tomuto účelu využívány i v současnosti. Odpůrkyně nijak neodůvodnila, čím je dána potřeba zajištění dalšího přístupu. Navrhovatelka se nadto domnívá, že po zkrácení plochy přestavby X-P (oproti návrhu územního plánu, dle kterého tato plocha měla zasahovat „hlouběji" do pozemku parc. č. X – viz obrázky výše) pozbývá vymezení veřejného prostranství jakýkoliv smysl, neboť redukcí plochy odpadlo zajištění komunikační funkce, kterou odpůrkyně původně vymezení plochy přestavby X-P odůvodňovala.

16. Konečně co se týče pozemků řazených územním plánem do ploch SC – *ploch smíšených obytných centrálních* (zčásti řazených rovněž do plochy přestavby X-P), uvádí navrhovatelka, že vymezení těchto ploch v sousedství pozemků navrhovatelky vytváří do budoucna hrozbu konfliktu, který pramení ze zcela rozdílných a neslučitelných zájmů. Případné bydlení na takto vymezených plochách bude zásadním způsobem limitováno výrobou v závodě navrhovatelky. Navrhovatelka pokládá za vhodné zachovat pro tyto sousední pozemky stávající funkční využití, nikoliv zde vymezit zónu pro bydlení. Navrhovatelka má za to, že odpůrkyně chce vytvořit z ulice N. K. *„jakousi výstavní třídu*", avšak takovéto řešení – expanze bydlení do průmyslové a výrobní zóny s více než stoletou tradicí – je zcela v rozporu s realitou a není způsobilé zajistit kvalitní bydlení odpovídající potřebám 21. století. Rovněž tvrzení odpůrkyně, že smíšená obytná zóna bude tvořit *„nárazníkovou zónu*", zcela odporuje zásadám urbanismu a úkolům územního plánování. Očekávání odpůrkyně, že zde bude *„široké spektrum občanského vybavení*" je ambiciózní, ale nereálné. Každá výrobní činnost ze své podstaty vytváří hluk, vibrace a emise, které ovlivňují životní prostor. Areál bývalého závodu Prefa Hýskov přitom není možné transformovat na neobtěžující výrobní činnosti.

17. S ohledem na výše uvedené navrhovatelka požaduje, aby soud napadené opatření obecné povahy zrušil:

- v rozsahu, v němž je na jejích pozemcích parc. č. st. XA, st. XB, st. XC, st. XD, XE, XF, XG, XH, XCH, XI, XJ, XK a XL vymezena plocha *VD – výroba drobná a řemeslná*;
- v rozsahu, v němž je na pozemcích parc. č. XM a XN ve vlastnictví společnosti DPV vymezena plocha přestavby X-P, plocha PV – *veřejná prostranství* a plocha *VDX – plochy s možností vyvlastnění - dopravní infrastruktura (místní komunikace pro prodloužení ulice zajišťující dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch občanského vybavení u řeky Berounky)*;
- v rozsahu, v němž je na pozemcích parc. č. XO, st. XP, st. XQ (ve vlastnictví společnosti Dopravní pásy), parc. č. XR a st. XS (ve vlastnictví pana M.) vymezena plocha přestavby X-P a plocha SC – *plochy smíšené obytné centrální*, a
- v rozsahu, v němž je na pozemcích parc. č. XT (ve vlastnictví manželů D.), č. XU a XV (ve vlastnictví navrhovatelky) vymezena plocha SC – *plochy smíšené obytné centrální.*

Vyjádření odpůrkyně

18. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu uvedla, že jej má za nedůvodný. Vyjádřila přesvědčení, že za zvoleným řešením stojí *„robustní a komplexně pojatá urbanistická úvaha*", toto řešení bylo zvoleno promyšleně, bylo důsledně zváženo, diskutováno a vyhodnocováno. Odpůrkyně nepopírá, že přijaté řešení směřuje k výrazné proměně dotčené části obce (tj. areálu někdejšího závodu Prefa Hýskov), byť v dlouhodobém horizontu. Usměrňování rozvoje území do budoucna je však účelem územního plánování. Naproti tomu účelem územního plánování není neustálé opisování a obkreslování současného stavu území. Takové pojetí územního plánování by redukovalo jeho samotnou podstatu. Odpůrkyně si je vědoma toho, že výraznější úpravy režimu území představují taktéž výraznější zásah do právní sféry

vlastníků dotčených pozemků a že takový zásah je zapotřebí důkladně vyhodnotit a odůvodnit. To se však stalo.

19. Co se týče nově vymezené plochy VD na pozemcích navrhovatelky, odpůrkyně uvedla, že navrhovatelka ani v procesu pořizování územního plánu, ani v návrhu doručeném soudu nevysvětlila, v čem považuje přijatou regulaci pro provoz svého závodu za omezující. Její obecná argumentace, kterou se domáhá zachování stávajícího regulativu, nemůže obstát vedle uvážených a podrobně odůvodněných urbanistických východisek, která vedla k řešení přijatému územním plánem v dané lokalitě. Navrhovatelka nadto přijaté regulativy chybně interpretuje. Obává-li se, že do budoucna bude v důsledku stanovení nového regulativu komplikováno provádění stavebních úprav a rekonstrukcí jejích nemovitostí, uvádí odpůrkyně, že takováto obava je – s ohledem na definici pojmu „*drobná a řemeslná výroba*“ – lichá. Odpůrkyně je naopak přesvědčena, že stávající způsob využití pozemků nově řazených do plochy VD tomuto regulativu vyhovuje.

20. Odpůrkyně rovněž odmítá, že by rozdíl v regulaci pozemků v areálu bývalého závodu Prefa Hýskov byl vůči navrhovatelce diskriminační. Pozemky navrhovatelky zařazené do plochy VD jsou totiž z hlediska urbanistického ve výrazně odlišné pozici oproti zbytku areálu. Podél severní a západní hrany plochy VD se nachází již stabilizované pozemky, na nichž stojí jeden rodinný dům, dva bytové domy a restaurace. Územní plán obytnou a obslužnou funkci těchto objektů chrání právě tím, že v sousední části areálu (tj. na pozemcích navrhovatelky) omezuje potenciálně zatěžující činnosti.

21. Co se týče vymezení plochy přestavby X-P, uvádí odpůrkyně, že se navrhovatelka mýlí, uvádí-li, že tato plocha, která má sloužit jako veřejné prostranství, je vymezena až za bránu areálu. Jižní hrana této plochy je vymezena podél stávající brány. Důvodem pro zajištění veřejné přístupnosti komunikace je pak to, že na komunikaci je zřízen zadní vjezd k restauraci a k bytovému domu, což odpůrkyně dokumentuje fotografiemi zakomponovanými do textu vyjádření. (Pakliže má jít o důkazní návrh, soud na tomto místě konstatuje, že jej pro nadbytečnost neprovedl, neboť při přezkumu územního plánu je podstatné jeho odůvodnění, příp. obsah správního spis. Napadené opatření obecné povahy nelze dodatečně odůvodňovat v řízení před soudem). Dle odpůrkyně ale navrhovatelka nijak nedoložila, jakým způsobem ji vymezení veřejného prostranství na těchto pozemcích omezuje ve výkonu jejích vlastnických práv k sousedním pozemkům.

22. Konečně pokud jde o vymezení ploch SC, resp. plochy přestavby X-P v severní části průmyslového areálu, uvádí odpůrkyně, že detailní východiska zvoleného řešení jsou popsána v kapitole G odůvodnění územního plánu (*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení*), ze které ve vyjádření k návrhu obsáhle citovala. Připomněla zejména existenci tzv. *Nového centra* obce na křižovatce ulic N. K., N. B. a D., které se nachází poblíž průmyslového areálu a které hodlá do budoucna kultivovat. Riziko konfliktů bylo před vymezením ploch důsledně váženo. Územní plán předpokládá pro plochy VS takový režim, který bude okolní plochy před negativními vlivy chránit a který zdaleka neodpovídá historickému využití areálu. Regulativy plochy VS jsou primárně nastaveny na lehkou výrobu. Těžká výroba naproti tomu na ploše VS připuštěna není. Intenzita zátěže generované areálem bývalého závodu Prefa Hýskov tak bude oproti minulosti značně utlumena. Z toho důvodu je možné v severní části areálu vymezit plochy SC, čímž dojde k dílčí konverzi areálu i na sektor služeb a v menším podílu i bydlení. Pro plochy XA-P, XB-P, XC-P a XD-P je přitom stanovena podmínka využití minimálně 70 % hrubé podlažní plochy pro nebytové využití. Tento specifický regulativ tak umožňuje bydlení jen na 30 % hrubé podlažní plochy nových staveb, což směřuje k umístění obytných místností ve vhodnějších částech budov, tj.

v částech odcloněných od zátěže jak z výrobního areálu, tak ze silnice. Režim stanovený vymezením sousední plochy SC nadto nepředstavuje pro provoz navrhovatelky zásadně nové podmínky. Závod navrhovatelky sousedí s domem č. p. X, který je využíván jak pro bydlení, tak pro obchod i služby (dětský bazar, kadeřnictví), a přes ulici sousedí se dvěma bytovými domy. Již nyní by tak navrhovatelka musela v případě záměru přestavby svého areálu na provoz s větší zátěží zajistit, aby nový provoz neohrozil hygienické podmínky v sousedních obytných domech. V případě nově vymezených ploch SC to ale bude stavebník, kdo bude muset prokázat, že jeho objekt bude před stávajícími zdroji zátěže dostatečně chráněn. Z vymezení plochy SC na pozemcích sousedících s pozemky navrhovatelky tak nebude pro stávající způsob využití závodu navrhovatelky vyplývat žádné omezení nad míru již stávajících omezení daných sousedstvím s obytnými domy na severní a západní hraně areálu.

Replika navrhovatelky

23. V replice navrhovatelka v několika bodech reaguje na vyjádření odpůrkyně. Tvrdí mj., že žádné *Nové centrum* obce neexistuje a že – vzhledem k dosavadnímu průmyslovému využití areálu – ani v budoucnu vzniknout nemůže. Realizace nové výstavby v severní části průmyslového areálu je nereálná. Výstavba občanského vybavení představuje nerealistickou vizi a územní plánování „*od zeleného stolu, bez souvislosti s realitou*“. Odpůrkyně nemá reálnou představu o tom, co podnikatelé v daném místě pro svoji činnost potřebují a formuluje pouze prázdné fráze. Navrhovatelka má potenciál být pro obec přínosem. Bytová výstavba, kterou předpokládá územní plán, přivádí navrhovatelku do situace, kdy bude nucena omezit rozvoj a nebude moci získávat nové zakázky. Vzhledem k předmětu podnikání navrhovatelky (výčet činností navrhovatelka dokládá výpisem z veřejné části živnostenského rejstříku) je zřejmé, že zařazení jejích pozemků do ploch VD je pro ni zcela nepřijatelné.

Splnění podmínek řízení a rozsah soudního přezkumu

24. Soud se nejprve zabýval tím, zda jsou splněny všechny podmínky, za nichž lze návrh věcně projednat.

25. V dané věci je zjevné, že územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Vydalo jej zastupitelstvo odpůrkyně usnesením ze dne 27. 7. 2022 a v souladu s § 173 odst. 1, správního řádu, jej oznámilo veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desku odpůrkyně dne 1. 8. 2022 a sejmuta dne 17. 8. 2022. Územní plán tak nabyl účinnosti dne 16. 8. 2022. Návrh na zahájení řízení, který soud obdržel dne 10. 8. 2023, byl tedy podán ve lhůtě jednoho roku dle § 101b odst. 1 s. ř. s. Obsahuje rovněž všechny potřebné náležitosti dle § 101b odst. 2 s. ř. s.

26. Podle § 101a věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem. Z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu (dále také jen „NSS“) se podává, že odmítnutí návrhu proto, že byl podán osobou k tomu zjevně neoprávněnou, je možné (kromě nedostatku procesní legitimace – k té viz dále) využít jen v případech naprosto zjevného nedostatku legitimace věcné, zjistitelného bez pochyb okamžitě, zpravidla již z návrhu samotného (srov. rozsudky NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 4 As 50/2004 - 59, či ze dne 11. 6. 2009, č. j. 3 Ao 2/2009 - 93). Soud by tak neměl při zkoumání reálné pravděpodobnosti dotčení na právech zabíhat příliš do hloubky, např. řešit pravdivost navrhovatelových tvrzení na podkladě obsahu správního spisu či předložených

důkazních prostředků apod. Navrhovateli tudíž k dosažení věcného projednání návrhu postačí, že přijde s logickým a myslitelným tvrzením o svém dotčení, jež nebude nereálné již na první pohled (srov. rozsudek NSS ze dne 5. 11. 2014, č. j. 3 As 60/2014 - 85).

27. Mezi stranami není sporné a z doložených výpisů z katastru nemovitostí vyplývá, že navrhovatelka je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. st. XA, st. XB, st. XC, st. XD, XE, XF, XG, XH, XCH, XI, XJ, XK a XL. Mezi stranami není sporné ani to (a navrhovatelka tuto skutečnost opět dokládá příslušnými výpisy z katastru nemovitostí), že navrhovatelka je z pozice vlastníka výše vyjmenovaných pozemků oprávněnou z věcných břemen zatěžujících pozemky parc. č. XM a XN ve vlastnictví společnosti DPV – jedná se mj. o právo chůze a jízdy po těchto pozemcích.

28. V návrhu navrhovatelka jednak namítá, že územní plán vymezením plochy VD na jejích třinácti pozemcích zasahuje do jejího vlastnického práva a bude napříště komplikovat její podnikání. Tvrzení navrhovatelky je pro založení její aktivní procesní (návrhové) legitimace bezpochyby postačující, neboť z něho vyplývá navrhovatelčina obava, že územním plánem byly přijaté nové regulativy, které navrhovatelce dle jejího tvrzení budou znesnadňovat, či dokonce zcela znemožňovat vykonávat její dosavadní výrobní činnost. Rovněž argumentuje-li navrhovatelka, že vymezením plochy přestavby X-P, která předpokládá vznik veřejného prostranství, budou zasažena její práva vyplývající z věcného břemene spočívajícího v právu chůze a jízdy po takto regulovaných pozemcích (navrhovatelka zmínila zvýšený pohyb vozidel a chodců, což by navrhovatelce mohlo přinášet obtíže při průjezdu po pozemcích nákladními vozidly), má soud takovéto tvrzení pro založení aktivní procesní legitimace navrhovatelky za dostatečné. Skutečnost, že tyto pozemky navrhovatelka nevlastní, neznamená, že nemůže být legitimována v procesu pořizování územního plánu k uplatnění námitky, která se týká regulace tohoto pozemku, a není překážkou ani pro to, aby se navrhovatelka mohla domáhat zrušení části územního plánu podle § 101a věty první s. ř. s., v níž takovéto pozemky ve vlastnictví třetí osoby reguluje, je-li touto regulací dotčena ve své právní sféře (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, č. 1910/2009 Sb. NSS, či rozsudek NSS ze dne 21. 4. 2010, č. j. 8 Ao 1/2010 - 89). Konečně rovněž tvrzení o tom, že vymezení ploch SC a plochy X-P na severním okraji průmyslového areálu v těsném sousedství pozemků nově zařazených do ploch VD bude v budoucnu vytvářet reálnou hrozbu konfliktu pramenícího ze zcela neslučitelných zájmů, má soud z hlediska aktivní procesní legitimace navrhovatelky za dostatečné, a to nejen ve vztahu k pozemkům navrhovatelky parc. č. XA a XB, na jejichž části byla plocha SC taktéž vymezena. I na tomto místě soud uvádí, že podstatné je to, že navrhovatelka tvrdí zasažení její právní sféry. Skutečnost, že ke zbylým pozemkům navrhovatelce nesvědčí vlastnické, a dokonce ani jiné věcné právo automaticky neznamená, že se navrhovatelka nemůže zrušení této části územního plánu domáhat. Navrhovatelka *logicky konsekventně a myslitelně tvrdí možnost dotčení její právní sféry příslušným opatřením obecné povahy* (srov. rozsudek NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009), a soud proto nemá o procesní legitimaci navrhovatelky k uplatnění posledně uvedené námitky v řízení o územním plánu, jakož ani nyní v soudním řízení pochyb.

29. Soud vycházel při přezkumu návrhem napadeného územního plánu ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Napadené opatření obecné povahy přitom přezkoumal v mezích navrhovatelkou uplatněných námitek a toliko v rozsahu, v jakém navrhovatelka proti územnímu plánu brojí (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).

30. S ohledem na skutečnost, že jak navrhovatelka, tak odpůrkyně výslovně souhlasily s projednáním věci bez nařízení jednání, přičemž ani soud nepovažoval nařízení jednání v dané věci za nezbytné, rozhodl ve věci bez jednání.

31. Soud neprovedl důkaz listinami, které jsou součástí předloženého správního spisu, neboť jeho obsahem se důkaz neprovádí. Dokazování soud neprovedl pro nadbytečnost ani dalšími listinami předkládanými k důkazu navrhovatelkou. Pokud jde o listiny, jimiž navrhovatelka prokazovala vlastnické právo k pozemkům a práva vyplývající z věcných břemen, neprovedl je soud k důkazu proto, že mezi účastníky řízení není o těchto věcných právech navrhovatelky sporu. Soud neprovedl k důkazu ani navrhovatelkou předkládaný výpis z veřejné části živnostenského rejstříku, neboť obsah této listiny nebyl pro vypořádání návrhových bodů rozhodující.

32. V průběhu soudního řízení byla rozsudkem zdejšího soudu ze dne 30. 10. 2023, č. j. 39 A 14/2023 - 46, **zrušena část územního plánu, a to v rozsahu textového a grafického vymezení plochy přestavby X-P a plochy SC – *plochy smíšené obytné centrální* na pozemku parc. č. X v katastrálním území Hýskov**. Rozsudek nabyl právní moci dne 6. 11. 2023. Jelikož se navrhovatelka v nyní posuzované věci domáhá mj. právě i zrušení územním plánem stanovené regulace uvedeného pozemku, odpadla nabytím právní moci rozsudku č. j. 39 A 14/2023 - 46 část předmětu řízení. V tomto rozsahu soud výrokem I. odmítl část návrhu podle § 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s., neboť odpadnutí předmětu řízení je neodstranitelným nedostatkem podmínek řízení (viz rozsudek NSS ze dne 7. 1. 2009, č. j. 2 Ao 2/2008 - 62).

Posouzení návrhu soudem

33. Navrhovatelka již v procesu pořizování územního plánu brojila proti tomu, aby pro pozemky nacházející se v průmyslové lokalitě S. H. v areálu někdejšího závodu Prefa Hýskov byly přijaty nové regulativy. Nesouhlasila především s tím, aby na jejích pozemcích, které byly dosud řazeny do ploch VP – *výrobní sféra – průmysl, sklady*, byla nově vymezena plocha VD – *výroba drobná a řemeslná*. Navrhovatelka v námitkách vyjádřila především obavu, že nově přijatá regulace jí napříště nebude umožňovat využívat tyto pozemky k podnikatelské činnosti, k níž je využívá již od jejího založení v roce 1994. To navrhovatelka označila za razantní a trvalý zásah do jejího vlastnického práva a práva svobodně podnikat. Rovněž další námitky, které navrhovatelka již v procesu pořizování územního plánu uplatnila (námitky proti vymezení veřejného prostranství na pozemcích společnosti DPV a vymezení ploch smíšených obytných centrálních v severní části průmyslového areálu), spojovala se zásahem do podnikání v jejím závodu. Vyjádřila obavu, že otevření sousedních pozemků veřejnosti pro přístup k plochám občanského vybavení nacházejících se blíže k řece Berounce bude komplikovat průjezd jejích nákladních vozidel a že vymezení zóny pro bydlení v sousedství jejích dílen vytvoří v lokalitě disproporci a do budoucna přinese riziko konfliktů. Se svými námitkami byla navrhovatelka ale úspěšná jen z malé části. Odpůrkyně ustoupila od původní vize, že po pozemcích společnosti DPV povede veřejnosti přístupná cesta až k plochám OK, resp. k ploše přestavby X-P. Původně navrhované veřejné prostranství na pozemcích parc. č. XA a XB odpůrkyně značně zredukovala (viz obrázky výše). Ve zbytku byla navrhovatelka se svými námitkami neúspěšná a v tomto rozsahu rozporuje územním plánem stanovené regulativy i v posuzovaném návrhu.

34. Soud se nejprve zabýval v obecnosti otázkou, proč odpůrkyně ke změně regulace pozemků nacházejících se v areálu někdejšího závodu Prefa Hýskov vůbec přistoupila. V textové části územního plánu a v jeho odůvodnění územní plán vyčetl, jaké důvody odpůrkyni vedou

k tomu, že hodlá průmysl v někdejší osadě S. H. utlumit. Soud na tomto místě podotýká, že železářská huť na levém břehu řeky Berounky měla být založena již roku 1386 a železárny zde fungovaly už do roku 1934. Ve 20. století ve S. H. působil národní podnik Prefa Hýskov, který zde provozoval betonárnu a panelárnu (str. 143 – 144 odůvodnění územního plánu). Z uvedeného je zřejmé, že lokalita žila (a doposud žije) průmyslem v podstatě odnepaměti, a dosavadní výrobní činnost má tedy v místě dlouhou tradici.

35. Z textové části územního plánu (viz str. 11) plynou základní zásady koncepce rozvoje území odpůrkyně. Mezi ně patří rozvoj tzv. „*Nového centra*“, které se nachází na křížení ulic N. B., N. K. a D. a transformace výrobního areálu bývalé Prefy na neobtěžující výrobní činnosti a další ekonomické aktivity typu administrativy, obchodu či služeb, které neohrozí a nenaruší primární obytnou funkci obce Hýskov. V odůvodnění územního plánu (viz str. 94) se k tomu uvádí, že vymezení *Nového centra* bylo provedeno na základě vyhodnocení stávajících podmínek území, neboť zde nyní dochází ke koncentraci občanského vybavení, což je přirozený a urbanisticky logický stav. Jde o křižovatku významných ulic spojujících Hýskov s Berounem, dálnicí D5 a Rakovníkem. V blízkosti je železniční stanice a je zde těžiště jižní části obytné zástavby. Rozvoj *Nového centra* může rovněž využívat synergické efekty s pláží u jezu na Berounce a lávkou přes Berounku. Územní plán nastavuje regulaci zástavby podél ulic N. B. a N. K. tak, aby podpořil smíšenost funkcí (rozvoj ekonomických aktivit). Jsou tak vytvořeny podmínky pro rozvoj živého a rušnějšího jižního centra obce podél hlavních dopravních tras obce. Dále je žádoucí, aby byl adekvátně využit výrobní areál bývalé Prefy, který je dnes extenzivně využívaný a vykazuje znaky *brownfieldu*. Územní plán oproti minulosti směřuje k jeho využití lehčími formami průmyslu, byť i ten může vyvolávat pro území v jeho sousedství určitou zátěž. Vyloučení jakékoliv možné zátěže (např. ve formě dopravní obsluhy) na okolí areálu by mohlo podstatně ztížit opětovné využití tohoto areálu. V základní koncepci rozvoje je tak stanoven základní limit zátěže, jímž je ohrožení primární obytné funkce.

36. Textová část územního plánu (viz str. 13) dále obsahuje základní zásady koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území odpůrkyně. Jednou z nich je záměr rozvíjet areál bývalého závodu Prefa Hýskov jako území s vysokým potenciálem pro posílení ekonomické základny obce; směřovat k jeho využití umístěním provozů s co nejvyšší přidanou hodnotou a generujících co nejvíce pracovních příležitostí a nepřipustit umístění velkoplošných provozů s malou hustotou pracovních míst, typicky nepřipustit rozvoj skladovacích či dopravně logistických funkcí. V odůvodnění územního plánu (viz str. 98) se k tomu uvádí, že areál bývalé Prefy má vysoký potenciál k opětovnému využití pro ekonomické aktivity. Území odpůrkyně se nachází v širším perimetru Prahy a významného subcentra (Beroun). Areál je prostorově rozsáhlý a nachází se v poměrně atraktivní lokalitě pro mnoho investorů. Je zde kapacitní technická infrastruktura a areál leží přímo u hlavní silnice II/X. Územní plán tento potenciál akcentuje a směřuje k využití areálu pro ekonomické aktivity a provozy s co nejvyšší přidanou hodnotou, tj. s vysokou hustotou pracovních míst na využitou plochu a optimálně s co nejvyšší kvalifikací. Další příležitostí jsou provozy nabízející pro obyvatele obce služby, zábavu či sportovní vyžití. Oproti tomu vysoce nežádoucí jsou provozy typu rozsáhlých logistických či skladovacích center, které generují vysokou dopravní zátěž a nabízejí pouze minimální možnosti pracovního uplatnění s převážně nižší kvalifikací.

37. Textová část územního plánu dále stanoví zásady urbanistické koncepce a kompozice (viz str. 14 - 15). Mezi ně spadá požadavek rozvíjet jako centrum odpůrkyně a zároveň jako hlavní urbánní kompoziční osu obce soustavu tří lokálních center *Nové centrum* (kolem křížení ulic N. B., N. K. a D.) – *Historické centrum* – *C. P. K*. V těchto třech lokálních centrech a kolem

ulic, které je propojují, je třeba iniciovat vyšší koncentraci občanského vybavení a dalších obslužných funkcí a ekonomických aktivit v intenzivnějších formách zástavby a připustit vyšší míru smíšenosti bydlení a nebytových funkcí. Další zásadou je konvergovat areál bývalého závodu Prefa Hýskov na výrobní i nevýrobní aktivity neohrožující primárně obytnou funkci jádrového sídla obce a severní část plochy stávajícího areálu přeměnit na kompaktní zástavbu dotvářející jižní frontu zástavby ulice N. K. Odůvodnění územního plánu je shodné jako výše v bodech 35 a 36.

38. V odůvodnění územního plánu se dále souhrnně k vymezení ploch SC uvádí (viz str. 139), že obecným důvodem jejich vymezení je dosažení vyšší míry flexibility využití plochy s ohledem na distribuci bydlení a občanského vybavení ve vybraných částech území obce. Vyšší míra promísení bydlení s jinými způsoby využití je žádoucí v centrech sídel. Proto jsou tyto plochy vymezeny mj. v *Novém centru* obce a okolo ulic N. K. a N. B., které tvoří hlavní dopravní páteř obce a „vstupní bránu“ do obce ve směru od Berouna. Ulice N. K. prochází *Novým centrem* obce, nachází se na ní autobusové zastávky obsluhující celou obec veřejnou hromadnou dopravou, a je tak nejrušnější a veřejností nejvíce využívanou ulicí celé obce. Význam a charakter této ulice je však degradován tím, že téměř celou jižní frontu tvoří ohradní zeď a rozptýlená zástavba výrobního areálu bývalé Prefy. Chybí zde zcela zástavba utvářející a oživující veřejné prostranství. Ukončení provozu Prefy a postupná konverze areálu (včetně postupné asanace původních průmyslových staveb) je jedinečnou příležitostí k využití severní části postupně transformovaného areálu Prefy k urbanistickému dotvoření a oživení ulice N. K. Územní plán proto při severním okraji areálu bývalé Prefy podél ulice N. K. vymezuje pruh ploch SC. Zástavba v těchto plochách má vytvořit přechod mezi prostorem ulice a transformovaným výrobním areálem na jihu. Cílem je lemovat ulici N. K. frontou staveb a umožnit využití těchto staveb primárně pro nebytové funkce (zejména občanské vybavení) oživující veřejný prostor ulice v centru obce. Vzhledem k umístění ploch změn smíšených obytných kolem rušné ulice N. K. se předpokládá spíše nižší podíl bydlení, nelze jej však zcela vyloučit, zejména ve vyšších podlažích.

39. Z odůvodnění územního plánu soud dále vyčetl (viz str. 140 - 142), že plochy přestavby XA-P, XB-P a XC-P jsou vymezené z důvodu umožnění zcela zásadní kultivace veřejného prostranství ulice N. K., která utváří hlavní urbánní osu obce, a také z důvodu izolace výrobního areálu určeného ke kompletní transformaci na smíšené výrobní využití. Ulice N. B. a N. K. jsou nejživějšími ulicemi celé obce, prochází jimi silnice z Berouna do Nižboru a dále do Slaného (s odbočkou do Rakovníka), která je rušná i aktivitami jako je maloobchod, komerční služby, pošta či obecní úřad. Návštěvníci, kteří obcí pouze projíždějí, si o ní utvářejí obraz právě skrze tyto ulice, které tak formují *image* obce a reprezentují ji. *De facto* také tvoří nynější centrum obce. Ulice N. K. je značně urbanisticky nestabilizovaná a fragmentovaná. Proluka dlouhá 400 m zásadně snižuje hodnotu, uživatelskou kvalitu a také sociální kontrolu tohoto veřejného prostranství. Ulice působí periferně, nevzhledně a nepřívětivě. Negativnímu působení ulice N. K. přispívá skutečnost, že jižní strana je v délce téměř půl kilometru tvořená oplocením, resp. ohradní zdí průmyslového areálu. Zájmem odpůrkyně je celková kultivace ulice N. K. a její přeměna v hlavní reprezentativní ulici. To si nelze představit bez urbanistického dotvoření ulice zástavbou, která zformuje a dotvoří prostor ulice a zároveň bude alespoň částečně naplněná funkcemi, které oživí a aktivizují přilehlý prostor ulice (obchod, služby, kanceláře). Plochy přestavby XA-P, XB-P a XC-P tak lemují obě urbanisticky nedotvořené strany ulice N. K. a umožňují obestavět ulici kompaktní zástavbou integrující jak široké spektrum občanského vybavení, tak administrativu a doplňkově i bydlení (na maximálně 30 % hrubé podlažní plochy). Plochy XA-P a XB-P jsou vymezené v pásu podél severního okraje současného výrobního areálu.

Zbytek plochy areálu (plocha přestavby XC-P) je ponechán pro lehkou výrobu a také vybrané druhy občanského vybavení. Využití výrobního areálu (plocha přestavby XC-P) je nastaveno tak, aby nemohlo narušovat prostředí centra obce negativními vlivy z vlastních výrobních činností (hluk, vibrace, emise, prašnost) ani generované dopravy a zároveň, aby generovalo vyšší počet pracovních příležitostí a užitků pro obyvatele obce. Proto je vyloučeno využití areálu pro těžký průmysl a obdobné rušivé ekonomické aktivity a skladování jako samostatná funkce (skladování generuje vysoké objemy těžké nákladní dopravy při minimální hustotě pracovních míst a minimálním užitku pro obyvatele obce) a je naopak připuštěno široké spektrum občanského vybavení, administrativa, věda a výzkum apod., tedy činnosti a aktivity, které jsou využitelné širší veřejností, včetně obyvatel obce.

40. Co se týče vymezení ploch VD, uvádí se v odůvodnění územního plánu, že režim s omezenými negativními vlivy drobné a řemeslné výroby byl stanoven na okraji výrobního areálu tak, aby byl zajištěn postupný přechod mezi centrální částí sídla a výrobní zónou (str. 198). Jedná se o přechodovou zónu, v níž nebudou umístěny provozy ohrožující obytné prostředí obce (str. 13).

41. Odpůrkyně tedy dle názoru soudu velmi podrobně popsala důvody transformace celého území někdejší S. H., jakož i okolí přilehlé silnice II/X, která lemuje severní hranici průmyslového areálu. Územní plán poskytuje dostatečnou odpověď na to, proč má odpůrkyně v úmyslu charakter lokality do budoucna proměnit. Důvodem je, stručně řečeno, skutečnost, že na území obce na místě důležitých dopravních spojnic utváří tzv. *Nové centrum*, kde se již koncentruje občanské vybavení. Jednou z těchto spojnic je ulice N. K., ke které přiléhají i navrhovatelčiny pozemky v rámci výrobního areálu bývalého závodu Prefa Hýskov. Odpůrkyně přijala koncepci rozvoje území, která má za cíl *Nové centrum* dále rozvíjet (zejména vytvořit vyšší koncentraci občanského vybavení a dalších obslužných funkcí smíšených s bydlením) a jejíž součástí je i transformace výrobního areálu bývalé Prefy na neobtěžující výrobní činnosti a další ekonomické aktivity nerušící bydlení v obci. Transformace má vést k oživení této části obce a výrobního areálu, který je nyní jen málo („*extenzivně*“) využívaným *brownfieldem*, a využití ekonomického potenciálu, atraktivity a infrastruktury areálu k umístění provozů s co nejvyšší přidanou hodnotou a vytvářející co nejvíce pracovních příležitostí. Odpůrkyně zároveň klade důraz na to, že ulice N. K. je páteřní komunikací, jež obec „*reprezentuje*“, vytváří její *image* pro návštěvníky a je nejvíce vytížená veřejností. Její charakter je nyní na jižní straně degradován ohradní zdí, prolukami a rozptýlenou zástavbou výrobního areálu a je celkově nevzhledný s průmyslovým charakterem. Plochy SC v severní části průmyslového areálu proto směřují k urbanistickému dotvoření a oživení ulice tak, aby byla lemována stavbami pro převážně občanské vybavení (popř. v menším rozsahu i bydlení), byly vyplněny proluky a zástavba postupně přecházela z ulice do transformovaného výrobního areálu. Jednoduše řečeno, cílem odpůrkyně je zachovat ekonomický potenciál ulice N. K. a výrobního areálu, ale současně i vytvořit reprezentativní a „živý“ vstup do centra obce. Proto preferuje využití dotčeného území pro občanské vybavení, bydlení, či popř. nerušící výrobu, a dále v místech výrobního areálu pouze pro lehký průmysl, popř. v „přechodové zóně“ pro drobnou a řemeslnou výrobu; a naopak vylučuje těžký průmysl a skladování.

42. Soud uvádí, že v *obecnosti* považuje úmysl odpůrkyně transformovat průmyslový areál tak, aby život v jeho okolí byl pro obyvatele odpůrkyně snesitelnější a aby byla obec v oblasti *Nového centra* vzhlednější a reprezentativnější, za legitimní, což ostatně konstatoval již v rozsudku č. j. 39 A 14/2023 - 46. V této souvislosti soud připomíná, že požadavek na kontinuitu územního plánování (viz např. rozsudek NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012 - 53) nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Pokud tedy z určitých důvodů dojde

ke změně původní koncepce, a nově přijímaný územní plán se tím dostane do nesouladu s předchozí dokumentací téže či nižší úrovně, nemůže v tom být bez dalšího spatřována nezákonnost. Tento nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Vázanost předchozí územně plánovací dokumentací téhož či nižšího stupně by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území (srov. např. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010 - 644, č. 2106/2010 Sb. NSS).

43. Nyní však soud musí zhodnotit, zda územní plán v rozsahu regulace všech výše uvedených pozemků obstojí rovněž z hlediska navrhovatelkou namítané neproporcionality, tj. zda územní plán ve svém odůvodnění dostatečně vysvětluje konkrétní regulativy pozemků v transformovaném průmyslovém areálu.

44. Jak soud zrekapituloval již výše, navrhovatelka v procesu pořizování územního plánu námitky, v nichž namítala neproporcionalitu přijímaného řešení, uplatnila. Ostatně pokud by tak neučinila, mělo by to na osud návrhu podaného k soudu fatální dopad. Jak totiž vyplývá z judikatury NSS, posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem je podmíněno předchozím seznámením odpůrce s důvody, pro něž má být sporné řešení nepřiměřeným zásahem do práv navrhovatele, prostřednictvím námitek, v nichž je na potřebu takového individuálního poměřování upozorněn a v nichž mu jsou k posouzení předloženy konkrétní důvody zpochybňující navrhované řešení. Nebyly-li odpovídající námitky podány, pak soudu v zásadě nezbývá než námitku nepřiměřenosti zásahu do práv navrhovatele zamítnout bez věcného posouzení (srov. např. rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016 - 35). Je tedy vyloučeno, aby přiměřenost omezení individuálních práv posuzoval správní soud při přezkumu územního plánu v první linii, v důsledku dosavadní pasivity navrhovatele, nadto s účastenstvím omezeným již jen na individuálního navrhovatele a odpůrce (srov. rozsudek NSS ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019 - 38). V této souvislosti soud připomíná, že stávající zákonná koncepce správního soudnictví se opírá o princip subsidiarity soudní ochrany, jež má nastoupit až po vyčerpání řádných opravných prostředků uvnitř veřejné správy (§ 5 s. ř. s.). Námitky nepřiměřenosti regulativů územního plánu jsou tedy v případě, že s nimi nebyl seznámen odpůrce, nepřípustné pro nevyčerpání řádných opravných prostředků (srov. bod 11 rozsudku č. j. 6 As 270/2019 - 38).

45. Navrhovatelka tvrdí, že odpůrkyně na její námitky nereagovala adekvátním způsobem a že rozhodnutí o námitkách činí územní plán nepřezkoumatelným. NSS vyslovil názor, že na rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky, jako na standardní rozhodnutí ve smyslu

správního řádu, a to zejména co do přezkoumatelnosti odůvodnění (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 - 169, č. 2266/2011 Sb. NSS). Reakci na tento přístup požadující vysoký standard vypořádání námitek pak představuje nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11. V něm sice Ústavní soud nevyloučil užití § 68 odst. 3 správního řádu na uvedené případy, avšak konstatoval, že požadavky na kvalitu odůvodnění nesmí být přemrštěné a ve svém důsledku zcela paralyzující územní plánování, což by mohlo představovat zásah do práva na obecní samosprávu. Později tyto závěry upřesnil nález Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, který uvedl, že řádné odůvodnění musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí „přehnaných požadavků“ usuzovat pouze výjimečně. Samotné rozhodnutí o námitkách musí obsahovat odůvodnění odpovídající požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu, je však nutno je vykládat (a případně doplnit) v kontextu ostatních částí územního plánu. Jak zdejší soud již opakovaně zdůraznil, důvody, proč pořizovatel územního plánu nevyhověl námitce dotčeného vlastníka, nelze hledat

pouze ve vlastním vypořádání námitek, nýbrž i v obecné části odůvodnění územního plánu. V ní jsou formulovány určité obecné vůdčí ideje, stejně jako jsou tyto ideje obecně vyjádřeny v nadřazených stupních územně plánovací dokumentace a ve stavebním zákoně (srov. např. rozsudky ze dne 19. 6. 2019, č. j. 43 A 161/2018 - 104; či ze dne 30. 1. 2020, č. j. 51 A 44/2019 - 64). Prizmatem výše citované judikatury soud vypořádal námitku nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách.

46. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách spočívá dle navrhovatelky v tom, že nedostatečným způsobem reagovala na námitku omezení jejího vlastnického práva a práva svobodně podnikat na pozemcích nově zařazených do ploch VD. Byť rozhodnutí o námitkách navrhovatelky skutečně nepředstavuje ukázku toho, jak by se měla obec s námitkami uplatněnými v procesu pořizování územního plánu vypořádat, je soud názoru, že územní plán dává (ještě) dostatečnou odpověď na otázku, proč se odpůrkyně rozhodla na pozemcích navrhovatelky vymezit plochu VD, jakož i na otázku, jaké povinnosti a omezení budou pro navrhovatelku podnikající na takto regulovaných pozemcích napříště vyplývat.

47. V rozhodnutí o námitkách odpůrkyně uvedla, že „*územní plán není retroaktivní, tedy současná podnikatelská činnost* (navrhovatelky) *může nadále běžet*." Vyjadřovala-li navrhovatelka v námitkách obavy, že „*navržený postup by ve vedl k ukončení* (její) *podnikatelské činnosti*", že se bude jednat o razantní a trvalý zásah do jejích vlastnických práv a práva svobodně podnikat a že navrhovaným řešením dojde „*k určitému druhu vyvlastnění*", neboť výkon dosavadní podnikatelské činnosti bude v důsledku nové regulace pozemků zapovězen, představovala reakce odpůrkyně na tyto zjevně neopodstatněné obavy sice stručnou, ale jasnou odpověď. Přijetím nového územního plánu totiž skutečně nemůže odpůrkyně „zakázat" navrhovatelce vykonávat její dosavadní výrobní činnost, jak se navrhovatelka zřejmě obává. Územní plán skutečně nemá retroaktivní účinky. Působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení či kolaudační souhlasy (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020 - 81). Navrhovatelce tedy nebrání na jejích pozemcích dále provozovat její podnikání.

48. Soud je názoru, že odpůrkyně měla navrhovatelce v rozhodnutí o námitkách také vysvětlit, proč v souvislosti s plánovanou transformací průmyslového areálu vymezuje plochu VD právě na jejích pozemcích. Ostatně navrhovatelka v námitkách požadovala – vzhledem k obavě z razantního zásahu do jejího podnikání – „*komplexní a podrobné odůvodnění*" přijaté regulace. Současně je však soud názoru, že s ohledem na to, v čem navrhovatelka nepřiměřenost regulace spatřovala (domnělý „zákaz" a ukončení její dosavadní výrobní činnosti) a proč podrobné odůvodnění nového funkčního využití požadovala, lze akceptovat, že odpůrkyně navrhovatelce toliko vysvětlila, že územní plán není a nemůže být instrumentem, jehož prostřednictvím zavedenou podnikatelskou činnost navrhovatelky jednoduše ukončí. Z obecné části odůvodnění územního plánu se pak dle názoru soudu alespoň v obecnosti podává důvod, proč se odpůrkyně k vymezení plochy VD na pozemcích navrhovatelky uchýlila. Plocha VD, na níž se má uskutečňovat výroba drobná a řemeslná, má představovat jakousi „*přechodovou zónu*" mezi zbytkem průmyslové zóny s regulací

VS a centrální částí obce, tj. vznikajícím *Novým centrem*, které – jak vyplývá z již výše uvedeného – je rozvíjeno v oblasti křížení ulic N. B., N. K. a D. Soud má tedy za to, že v odůvodnění územního plánu lze nalézt racionální důvod, proč odpůrkyně pro pozemky navrhovatelky zvolila takové funkční využití, které by mělo pro životní prostředí v obci v blízkosti bývalého závodu Prefa Hýskov představovat menší zátěž. Soud má územní plán v této části za přezkoumatelný. Vize odpůrkyně je zjevně taková, že plochy pro výrobu

drobnou a řemeslnou vymezí blíže k *Novému centru*, a připustí tak na tomto území pouze omezenější soubor činností, bez činností s vyšší negativní zátěží pro okolí (srov. charakteristiku ploch výroby a skladování a v rámci toho charakteristiku výroby drobné a řemeslné na str. 104 odůvodnění územního plánu).

49. Namítá-li navrhovatelka v návrhu, že je vymezení plochy VD vůči ní diskriminační, neboť ve zbytku areálu bývalého závodu Prefa Hýskov byla vymezena plocha přestavby X-P s funkčním využitím VS, uvádí soud předně, že nerovný přístup navrhovatelka v procesu pořizování územního plánu nenamítala, a odpůrkyně tak nemohla na tuto námitku v odůvodnění územního plánu reagovat. Jak soud již uvedl, bylo by vskutku vhodné, pokud by odpůrkyně v územním plánu – vzhledem k nesouhlasu navrhovatelky s navrhovaným řešením – detailněji vysvětlila přijímané řešení a uvedla, proč se rozhodla právě její pozemky regulovat jinak než pozemky jiných v lokalitě podnikajících subjektů. Soud však má za to, že z obecné části odůvodnění územního plánu alespoň v hrubých rysech vyplývá, že důvodem této odlišnosti je již zmíněná skutečnost, že pozemky navrhovatelky se nacházejí v těsné blízkosti rozvíjeného *Nového centra* (křížení ulic N. B., N. K. a D.). V bezprostředním okolí tohoto místa přitom odpůrkyně hodlá připustit pouze činnosti s menší negativní zátěží pro okolí. Jak navíc odpůrkyně doplnila ve vyjádření k návrhu, v němž navrhovatelka vůbec poprvé formulovala svoji domněnku o diskriminaci, pozemky zařazené do plochy VD jsou ve výrazně odlišné pozici oproti zbytku průmyslového areálu, neboť podél severní a západní hrany plochy VD se již v současnosti nachází jeden rodinný dům, dva domy bytové a restaurace. Toto vysvětlení se soudu jeví jako logické. Byť je odpůrkyně nevtělila přímo do odůvodnění územního plánu, lze i z pohledu na mapu lokality spatřit zjevný rozdíl v pozici pozemků, které jsou – oproti jižněji situovaným pozemkům zařazeným do plochy přestavby XA-P s funkčním využitím VS – „vklíněny“ mezi již stabilizované plochy SC a plochu přestavby XB-P s tímtéž funkčním využitím a které se nacházejí blíže ke křižovatce ulic, kde odpůrkyně hodlá rozvíjet *Nové centrum*. Vzhledem k rozdílné pozici pozemků navrhovatelky a pozemků řazených do ploch přestavby X-P se tedy soud nedomnívá, že by bylo možné hovořit v souvislosti s regulací navrhovatelčiných pozemků o diskriminaci. Nadto soud dodává, že kromě jejích 13 pozemků byly do plochy VD zařazeny rovněž jižněji situované pozemky parc. č. XA, XB a st. XC ve vlastnictví společnosti DPV. Navrhovatelka tedy není jediným subjektem, jehož pozemky v lokalitě mají napříště sloužit pro drobnou a řemeslnou výrobu. Dílčí námitce diskriminace tedy soud nepřisvědčil.

50. Soud má s ohledem na výše uvedené, že z odůvodnění územního plánu vyplývá, proč odpůrkyně právě pro pozemky navrhovatelky přijala regulaci VD. Má-li navrhovatelka za to, že je přijaté řešení neproporcionální a že v jeho důsledku dojde k zásahu do jeho vlastnického práva a práva svobodně podnikat, podotýká soud, že územní plán, ať je jeho obsah jakýkoliv, vždy představuje zásah do vlastnického práva, neboť stanoví meze jeho výkonu (srov. usnesení rozšířeného senátu sp. zn. 1 Ao 1/2009).

51. Úkolem soudu není určovat, jakým způsobem má být určité území využito, a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. 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. Přijetí konkrétního územního plánu, tedy obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území, je při zachování výše zmíněných zásad politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Úlohou soudu je bránit jednotlivce před excesy v územním

plánování, nikoliv územní plány dotvářet či věcně regulovat. Soudům proto nepřísluší přezkoumávat, zda byl pro určitý pozemek zvolen nejvhodnější způsob funkčního využití či regulace (srov. rozsudky NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73, č. 1462/2008 Sb. NSS, a ze dne 30. 10. 2020, č. j. 10 As 197/2019 - 46, a judikaturu tam citovanou). Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 - 103, č. 2552/2012 Sb. NSS). Ze zásady zdrženlivosti pak plyne, že ke zrušení opatření obecné povahy v oblasti územního plánování by měl soud přistoupit pouze tehdy, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a vydaného opatření obecné povahy.

52. Napadeným územním plánem tedy nepochybně došlo k zásahu do navrhovatelčina vlastnického práva, neboť jím bylo oproti dřívějšímu územnímu plánu změněno funkční využití pozemků, jejichž vlastníkem je. Otázkou tedy není, zda k zásahu došlo, ale zda byl tento zásah přiměřený. Soud dospěl k závěru, že v daném případě se odpůrkyně žádného excesu, před nímž by měl soud navrhovatelku bránit, nedopustila. Jak soud uvedl již výše v bodu 42 rozsudku, důvody, které odpůrkyni vedou ke konverzi průmyslového areálu, považuje soud za legitimní. Samotné vymezení plochy VD v rámci průmyslového areálu je pak v odůvodnění územního plánu rovněž logicky odůvodněno, jakkoliv si soud dokáže představit odůvodnění pečlivější. Dovozují-li správní soudy ve své judikatuře, že soud nemůže v rámci hodnocení proporcionality územního plánu tolerovat toliko zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, „nerozumnosti“ či libovůle (srov. zejména usnesení rozšířeného senátu sp. zn. 1 Ao 1/2009), konstatuje zdejší soud, že žádné takovéto vážné pochybení ve vztahu k zařazení pozemků navrhovatelky do ploch VD neshledal. Soudu pak již ve smyslu shora citované judikatury nenáleží posouzení otázky, zdali odpůrkyně nemohla zvolit pro pozemky navrhovatelky „lepší“ řešení, neboť v takovém případě by již nepřípustně zasahoval do ústavního práva odpůrkyně na samosprávu. V této souvislosti soud nepovažuje za důvodné ani argumenty navrhovatelky o tom, že jí není známo, že by v obci existovali zájemci o provozování drobné výroby nebo řemesel, kterým se nedostává potřebných prostor, že pro podobné aktivity je dostatečný prostor jinde, že využití pozemků navrhovatelky pro drobnou výrobu a řemesla je „*jen velmi hypotetické*“ či že zvolené řešení nepřinese žádnou přidanou hodnotu. Těmito tvrzeními se soud nemůže zabývat, neboť i v tomto případě by už zacházel za hranici toho, co může v rámci hodnocení proporcionality územního plánu ještě hodnotit. Navrhovatelka nadto s těmito svými pochybnostmi ani neseznámila odpůrkyni v námitkách uplatněných v procesu pořizování územního plánu a soud není tím, kdo by se měl uvedenými otázkami zabývat „v první linii“. Totéž platí pro poznámku poprvé uvedenou v replice , že nic jako *Nové centrum* v blízkosti průmyslového areálu neexistuje a v budoucnu ani existovat nemůže.

53. Samotné posouzení otázky, do jaké míry stávající provoz v navrhovatelčině závodu splňuje územním plánem stanovené požadavky, pak soud ponechal stranou. Podstatné je pouze to, že vymezení plochy VD, jejíž funkční využití připouští pouze malosériovou výrobu s menší zátěží pro okolí (tj. nepřipouští vysokoobjemovou produkci jako plocha VS), nepovažuje soud – s ohledem na odpůrkyní přijatou a logicky odůvodněnou koncepci a s ohledem na pozici navrhovatelčiných pozemků – za neproporcionální.

54. Pokud jde o navrhovatelčin nesouhlas s vymezením ploch SC a plochy přestavby X-P v severní části průmyslového areálu, uvádí soud předně, že ze shora zevrubně rekapitulovaného odůvodnění územního plánu jasně vyplývá, proč se odpůrkyně rozhodla

pozemky v severní části průmyslového areálu (mj. i část navrhovatelčiných pozemků parc. č. XA a XB) takto regulovat – důvodem je především kultivace ulice N. K., resp. ulice N. B., což soud považuje – jak již uvedl – za legitimní cíl. Navrhovatelka však s nově stanoveným funkčním využití pozemků nesouhlasí, a to s ohledem na svoji obavu z napříště hrozících konfliktů v lokalitě, neboť bydlení na nově vymezených plochách bude značně limitováno výrobou v závodu navrhovatelky.

55. K tomu soud předně uvádí, že hlavním využitím ploch SC má být nejen bydlení v rodinných, bytových a víceúčelových domech, ale rovněž občanské vybavení a administrativa. Speciálně pro plochy přestavby XA-P, XB-P, XC-P a XD-P pak územní plán stanoví podmínku využití minimálně 70 % hrubé podlažní plochy pro nebytové využití. Z toho vyplývá, že se na pozemcích v sousedství závodu navrhovatelky ve vyšší koncentraci rozhodně nemají nacházet prostory určené k bydlení, nýbrž prostory určené k jiným účelům. Pokud jde o samotnou námitku neslučitelnosti zájmů, uvádí soud, že odpůrkyně dle jeho názoru v rámci přijaté koncepce zvolila takové řešení, aby splnila vytyčený cíl (zkultivovat hlavní třídu v obci za současného využití ekonomického potenciálu areálu bývalého závodu Prefa Hýskov), ale současně v rámci možností nově vymezené plochy „poskládala“ a jejich funkční využití stanovila tak, aby možné konflikty plynoucí z protichůdných zájmů co nejvíce eliminovala. Právě s ohledem na pozici závodu navrhovatelky (vklíněného mezi plochy SC) připouští odpůrkyně na dotčených pozemcích napříště pouze režim s omezenými negativními vlivy drobné a řemeslné výroby. Tím na okraji výrobního areálu zajistila postupný přechod mezi centrální částí sídla a výrobní zónou v plochách VS. Soud má tedy za to, že plochy VS, VD a SC na sebe navazují, neboť se postupně snižuje zatížení území výrobou (z lehké výroby na drobnou) až k plochám SC, jejichž využití je primárně nebytové (občanské vybavení).

56. I na tomto místě soud připomíná, že nehodnotí, zda se jedná o řešení ideální, neboť nemůže revidovat výsledek samosprávné (politické) vůle zastupitelstva odpůrkyně obsažený ve vlastním odůvodnění územního plánu, do kterého spadá i koncepce rozvoje území odpůrkyně. Je plným právem odpůrkyně v mezích její samosprávy usilovat o oživení a urbanizaci ulice N. K. jako reprezentativní „brány“ do obce s občanským vybavením a o transformaci bývalého výrobního areálu na toliko lehkou, drobnou a řemeslnou výrobu. To, do jaké míry je přijatá koncepce vhodná, je politickou odpovědností zastupitelstva odpůrkyně a soudu nepřísluší jeho rozhodnutí zpochybňovat.

57. V rozsahu námitek navrhovatelky proti vymezení ploch VD a SC (X-P) má soud tedy s ohledem na výše uvedené návrh za nedůvodný, neboť neshledal, že by si odpůrkyně při vymezení uvedených ploch počínala neproporcionálně, a přes dílčí výhrady k odůvodnění územního plánu (zejména k rozhodnutím o námitkách) má za to, že odpůrkyně zvolenou regulaci dostatečně vysvětlila. Ani některá neobratná spojení či ne zcela srozumitelná vyjádření v odůvodnění územního plánu – např. o tom, že areál bývalé Prefy je nyní jen málo („*extenzivně*“) využívaným *brownfieldem* – nezakládají navrhovatelkou namítanou nepřezkoumatelnost. Lhostejno je i to, zda pozemky v průmyslovém areálu skutečně vykazují znaky brownfieldu, proti čemuž se navrhovatelka ohrazuje. Soud nemůže přisvědčit ani námitce, že by přijaté řešení bylo v rozporu s § 18 odst. 2 stavebního zákona, neboť oproti navrhovatelce se nedomnívá, že by odpůrkyně rezignovala na dosažení veřejných a soukromých zájmů. Ba naopak má za to, že navrhovatelka v územním plánu právě na tento cíl míří.

58. Namítá-li navrhovatelka, že je územní plán překvapivý, neboť s ohledem na dosavadní stanoviska odpůrkyně měla za to, že do budoucna hodlá průmyslový areál transformovat,

uvádí soud, že navrhovatelka toto tvrzení ničím neprokázala a zmiňovaná stanoviska ani nijak nekonkretizovala.

59. Konečně pokud jde o navrhovatelčin nesouhlas s vymezením plochy přestavby X-P, která by měla sloužit jako veřejné prostranství, uvádí soud, že v odůvodnění územního plánu nenašel žádnou argumentační oporu pro (konečné) zvolené řešení. Své výhrady proti vymezení této plochy navrhovatelka přednesla poprvé v připomínkách k návrhu územního plánu před konáním společného jednání. Tehdy její připomínce nebylo vyhověno s odůvodněním, že „[p]*locha je vymezená pro prodloužení stávající ulice obsluhující objekt restaurace s kulturním sálem dále na jih, k obecním pozemkům, které jsou v ÚP vymezené pro rozšíření občanského vybavení (plocha X-P). Důvodem vymezení plochy je tak zajistit dopravní napojení a dopravní obsluhu a napojení na sítě technické infrastruktury plochy vymezené pro rozvoj občanského vybavení jižně od stávajícího objektu restaurace (plocha X-P).*“ (str. 362 odůvodnění územního plánu). Totéž vysvětlení plochy přestavby X-P se nachází na str. 135 odůvodnění územního plánu. Na str. 205 odůvodnění územního plánu pak odpůrkyně uvádí, že veřejný zájem na veřejně prospěšné stavbě v této ploše spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro dopravní obsluhu ploch pro občanské vybavení sloužící obyvatelům obce. Je však zřejmé, že uvedené odůvodnění reflektovalo původní návrh. Vzhledem k tomu, že odpůrkyně námitce navrhovatelky (a společnosti DPV) zčásti vyhověla a plochu přestavby X-P razantně zredukovala (tak, že již nepřiléhá k plochám občanského vybavení – srov. obrázky výše), měla uvést, z jakého důvodu na vymezení veřejného prostranství na pozemcích parc. č. XA a XB trvá, neboť původní odůvodnění veřejného prostranství se stalo obsoletním. Tato skutečnost pak zakládá nepřezkoumatelnost územního plánu v rozsahu vymezení plochy přestavby X-P.

60. Navzdory uvedenému pochybení však soud dospěl k závěru, že není dán důvod pro zrušení územního plánu v rozsahu vymezení dané plochy přestavby. Navrhovatelka v návrhu prezentuje svoji obavu, že „*otevření komunikace sloužící nákladní dopravě veřejnosti by bylo velmi nebezpečné a ve svém výsledku pro všechny nevýhodné.*“ Vymezení veřejného prostranství tak dle navrhovatelčina názoru nepřiměřeně zasahuje do jejího práva chůze a jízdy coby věcného břemene, kterým jsou zatíženy služebné pozemky parc. č. XA a XB společnosti DPV ve prospěch navrhovatelčiných panujících pozemků. Soud nicméně dospěl k závěru, že výkon práva vyplývajícího z věcného břemene (a v návaznosti na to výkon vlastnického práva k navrhovatelčiným panujícím pozemkům) nemůže být v důsledku vymezení plochy veřejného prostranství (dopravní infrastruktury) v ploše přestavby X-P zásadním způsobem dotčen, a to tím spíše, že výsledné řešení v podstatě předpokládá toliko zpřístupnění slepé ulice. Pokud odpůrkyně původně vymezením plochy sledovala zřízení další přístupové cesty k restauraci a kulturnímu domu, pak ve výsledném znění územního plánu od této vize opustila. Navrhovatelčiny obavy, že průjezd jejích nákladních vozidel bude komplikován pohybem chodců ve směru k plochám občanského vybavení, nejsou odůvodněné. I kdyby snad v budoucnu na cestě vedoucí do průmyslového areálu veřejné prostranství – např. i v návaznosti na případné vyvlastnění – skutečně vzniklo [veřejné prostranství totiž nevzniká vymezením příslušné plochy v územním plánu, ale splněním podmínek podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), resp. v případě veřejně přístupných účelových komunikací podle zákona č. 13/1999 Sb., o pozemních komunikacích] a pohyb osob se zde nepatrně zvýšil (teprve ve vyjádření k návrhu se odpůrkyně zmínila o zadním vjezdu k objektům nacházejícím se v západním směru od plochy přestavby X-P), nemá soud za to, že by tato skutečnost mohla navrhovatelce komplikovat její výrobní činnost. Námitky směřující k vymezení veřejného prostranství na

ploše přestavby X-P tak má soud s ohledem na nedostatek aktivní věcné legitimace navrhovatelky za nedůvodné.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

61. Jak vyplývá z výše uvedeného, soud nenalezl důvod, pro který by měl některou z napadených částí územního plánu zrušit. Návrh proto zamítl – s výjimkou části, v níž se navrhovatelka domáhá zrušení územního plánu v rozsahu vymezení plochy přestavby X-P a plochy SC – *plochy smíšené obytné centrální* na pozemku parc. č. X, neboť v této části odpadl předmět řízení (viz bod 32 rozsudku). V této části soud návrh odmítl.

62. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Odpůrkyně nebyla v řízení zastoupena a z obsahu spisu nevyplývají žádné náklady, které by jí v tomto řízení vznikly. Ve vztahu k části návrhu, který byl odmítnut, nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 3 s. ř. s.) Proto soud rozhodl o nákladech řízení celkově tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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 je stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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

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

Praha 14. listopadu 2023

Lenka Bursíková, v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Mgr. E. M.