



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatele: **a) ARBOREAL a.s., IČO 28431049**
 sídlem Biskupcova 1762/78, 130 00 Praha 3
 b) ARBOREAL Praha, a.s., IČO 25725823
 sídlem Harmonická 1384/13, 158 00 Praha 5
 c) ARBORETA PRAHA spol. s r.o., IČO 48537888
 sídlem Harmonická 1384/13, 158 00 Praha 5
 všechny zastoupeny advokátem Mgr. Janem Balarinem, Ph.D.
 sídlem Eliášova 922/21, 160 00 Praha 6

proti
odpůrkyni: **obec Jeneč**
 sídlem Lidická 82, 252 61 Jeneč
 zastoupena advokátkou Mgr. Petrou Dvořákovou
 sídlem Edvarda Beneše 873, 252 62 Horoměřice

za účasti: **BraFil a.s., IČO 26213991**
 sídlem Zahradní 360, 252 61 Jeneč
 zastoupena advokátem JUDr. Antonínem Janákem
 sídlem T. G. Masaryka 142, 261 01 Příbram

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2023/OOP – Územní plán Jenče
vydaného usnesením Zastupitelstva obce Jeneč ze dne 6. 4. 2023, č. 2/2023,

takto:

- I. V opatření obecné povahy č. 1/2023/OOP, Územní plán Jenče, vydaném usnesením Zastupitelstva obce Jeneč ze dne 6. 4. 2023, č. 2/2023, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu ploch XN v části, v níž stanoví, že maximální zastavěná plocha přípustných staveb činí 100 m² a že max. výška přípustných staveb činí 4 m od rostlého (původního) terénu.
- II. Ve zbylé části se návrh zamítá.
- III. Každá z navrhovatelek je povinna zaplatit odpůrkyni na náhradě nákladů řízení částku 5 644,35 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku, a to k rukám její zástupkyně Mgr. Petry Dvořákové, advokátky.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Navrhovatelky se společným návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) dodaným dne 16. 2. 2024 do datové schránky soudu domáhají zrušení částí opatření obecné povahy č. 1/2023/OOP – Územního plánu Jenče vydaného usnesením Zastupitelstva obce Jeneč ze dne 6. 4. 2023, č. 2/2023 (dále jen „napadený ÚP“).

Obsah návrhu

2. Navrhovatelky uvedly, že jsou součástí podnikatelského uskupení, které ovládají sourozenci Robert Vyhnal a Věnceslava Vyhnalová. Navrhovatelka a) vlastní pozemky p. č. st. 397, st. 398, st. 521, st. 522, st. 702, 167/1, 167/4, 167/11, 167/13, 167/25, 167/28, 167/29, 365/13, 365/40, 520/157, 543/6, 549/1, 549/2, 551/1, 551/2, 620, 622/8 a 576/4 (podíl) v k. ú. Jeneč u Prahy a obci Jeneč (není-li uvedeno jinak, dále zmiňované nemovitosti se nacházejí v tomto katastrálním území a obci). Navrhovatelka b) vlastní pozemky p. č. 167/27, 576/1, 576/5 a 576/4 (podíl). Navrhovatelka c) vlastní pozemek p. č. 167/26. Všechny pozemky se nacházejí v území řešeném napadeným ÚP.

Vymezení specifické plochy – Gardenpark (XN)

3. Všechny navrhovatelky společně se domáhají zrušení textového a grafického vymezení plochy XN (plochy specifické – Gardenpark) na pozemcích p. č. 549/1, 549/2, 576/1, 167/27, 167/13, 620, 167/26, 167/1, 167/4 a 167/28.
4. Navrhovatelky uvádí, že plochy vymezené napadeným ÚP jako XN byly předchozím územním plánem z roku 2004 (dále jen „ÚP 2004“) zařazeny v severovýchodní části do plochy „sady a zahrady (SZ)“ a v západní a jižní části do plochy „obchod, služby a jiné komerční aktivity (NK)“. Výměry obou částí byly zhruba stejné. Pozemky NK byly zastavitelnými plochami komerčních staveb a pozdější změny ÚP 2004 se tohoto vymezení nedotkly. Napadený ÚP ale pro pozemky vytvořil zvláštní typ ploch XN, jejichž hlavním využitím je přírodní park s koeficientem zastavění max. 10 % a v nichž jsou přípustné pouze stavby pro zázemí a provoz zahradnictví a parku s maximální zastavěnou plochou 100 m² a výškou 4 m. To vylučuje např. i stavbu prodejny, zakryté prodejní plochy či běžných zahradnických skleníků. Celá plocha 7 ha byla přerazena do nezastavěného území pouze pro zeleň, což je razantní zásah do vlastnického práva. Z velké části se jedná o plochy zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) ve IV. stupni ochrany nevhodné pro obvyklou zahradnickou

produkci (zelenina, květiny). Je přitom paradoxní, že na západě zastavěného území odpůrkyně byly v minulých letech na I. třídě ZPF vymezeny stavební pozemky. Jeví se přitom, že smyslem zrušení zastavitelnosti bylo kompenzovat zábor kvalitního ZPF, což naznačuje vyhodnocení vlivů návrhu napadeného ÚP na udržitelný rozvoj území zpracované v prosinci 2019 (dále jen „VVURÚ“), které považuje zábery ZPF za hlavní problém návrhu napadeného ÚP. Dle navrhovatelek právě proto napadený ÚP učinil ze stavebních pozemků, jejichž úhrnná obvyklá cena by převyšovala 100 mil. Kč, pozemky se zápornou hodnotou, které nelze využít, a to aniž by odpůrkyně provedla test přiměřenosti.

5. Napadený ÚP je dle navrhovatelek založen na domněnkách o charakteru území, jež odporují skutečnému stavu. V oddílu C.1.1.1 bodě 16 výrokové části nebo OD.A.5.2.3 odůvodnění napadeného ÚP se tvrdí, že jde o stabilizované území, a v rozhodnutí o námitkách, že plocha XN odpovídá stávajícímu využití území. Dle navrhovatelek je ale situace taková, že se na pozemky v průběhu let navážela zemina (výkopky ze staveb) a následně došlo k terénním úpravám a rekultivaci za účelem dalšího využití pozemků. Projekt Gardenpark měl kombinovat přírodní plochy s komerční zástavbou (např. zahradnickým centrem či hobbymarketem tvořeným prodejními objekty i krytými venkovními plochami), ovšem k jeho realizaci nedošlo a nyní je již obsoletní. Dne 2. 2. 2015 Městský úřad Hostivice vydal pouze kolaudační souhlas k části stavby nazvané „*terénní úpravy pro základní modelaci zahradnických pěstitelských ploch v areálu Garden Centra Jeneč – I. a II. etapa*“, na jehož základě byly určitou dobu veřejnosti zpřístupněny parkové úpravy na části ploch, ale ve zbytku kolaudační souhlas nebyl nikdy vydán a bylo upuštěno od dokončení projektu. V provozu je tak pouze zahradnictví v jihozápadním cípu území, které je ovšem umístěno v kontejnerech a má provizorní charakter. Nedokončení projektu uznala i odpůrkyně v oddílu OD.F.1.1.4 odůvodnění napadeného ÚP. Nad rámec zmíněné prodejny navrhovatelky nemají záměr provozovat plochy jako park nebo zahradnické centrum. Zeleň na pozemcích není ani veřejná, ani izolační, a už vůbec ne okrasná, a proto označení území v napadeném ÚP za přírodní park – veřejnou, izolační a okrasnou zeleň je nesmyslné. Území dle navrhovatelek čeká další rozvoj, jinak by se stalo neprůmyslovou deprimující zónou (brownfieldem). Může jí o plochu přestavby, ale ne o stabilizovanou plochu. K tomu žalobkyně navrhly provést důkaz fotografiemi z místa, místním šetřením a kolaudačním souhlasem na terénní úpravy.
6. Pokud byla plocha XN vymezena „na míru“ jejich pozemkům a jen na nich, znamená to podle navrhovatelek, že jde o diskriminační přístup odporující obecné povaze územního plánu. Měla-li odpůrkyně za to, že plocha je natolik specifická, že není srovnatelná s jinými plochami (což ovšem není pravda, protože na území obce jsou i jiné brownfieldy), tak měla uplatnit k tomu určený nástroj (regulační plán, plánovací smlouvu apod.) namísto zneužití obecného regulativu. Z opakovaného zdůrazňování specifčnosti plochy XN (srov. oddíly B.2 bod 8 a E.1 bod 43 výrokové části nebo OD.A.5.2.3, OD.F.1.1.4 a OD.F.2.3.2 odůvodnění napadeného ÚP) navrhovatelky dovozují koncepční bezradnost odpůrkyně.
7. Z hlediska zásady přiměřenosti pak není podle navrhovatelek jasné, jakého cíle se odpůrkyně snažila dosáhnout. Nepotřebnost vymezení komerčních ploch nemůže být důvodem pro zrušení zastavitelnosti, neboť využitelnost soukromých pozemků nemůže být hříčkou v rukou odpůrkyně. Hovoří-li ve vypořádání námitek odpůrkyně o koncepci rozvoje obce, ta v napadeném ÚP prakticky chybí, neboť oddíl B textové části výroku obsahuje pouze obecné proklamace o ochraně hodnot a výčet přinášených změn. Koncepční poznámky

v oddílu OD.F.2.1.1 textové části odůvodnění napadeného ÚP o nedostatečném zájmu o komerční plochy na jihu obce v kontrastu s očekávanou poptávkou po bydlení a o hrozbě srůstání s městem Hostivice jsou pak dle navrhovatelek nepravdivé či zkreslené.

8. U pozemků, které nebyly tržně nabízeny, nelze dovozovat nedostatek zájmu, přičemž jen to, že jejich využití neprobíhalo tak rychle, jak si možná odpůrkyně představovala, neodůvodňuje je prohlásit za stabilizované území a znemožnit jejich další rozvoj. Je otázkou proč odpůrkyně, podle níž poptávka po komerčních plochách odpadla na úkor bydlení, nepřeklasifikovala území na plochu pro bydlení. Pokud odpůrkyně argumentuje, že se rozvoj komerčních zón přesouvá na sever obce k dálnici D6, protože na jihu se zájem nepotvrdil, navrhovatelky upozorňují, že takové využití jejich pozemků regulace ani neumožňovala, protože spadaly do plochy „NK – obchod, služby a jiné komerční aktivity“. Primárně šlo maloobchod, gastro, volný čas a v omezeném rozsahu ostatní komerční aktivity, ale nikdy nebylo možné realizovat větší skladové či výrobní objekty (haly), u kterých by mohla panovat obava ze zvýšené tranzitní dopravy či jiných externalit.
9. Navrhovatelky považují za pozoruhodné, že zastavitelné plochy na jihu a východě obce (Z1, Z2, Z5, Z10, Z12, P1 a P2) byly zachovány a pouze zčásti byly překlasifikovány na bytovou výstavbu jako plochy přestavby P1 a P2. Plochy Z1, Z10 a Z12 se přitom nachází v bezprostřední blízkosti pozemků navrhovatelek a zůstaly určeny pro komerční využití (plochy Z1 a Z12 v 2. etapě). Navrhovatelky proto nerozumí poznámce odpůrkyně, že by na jejich plochách vznikly osamocené areály komerce či skladování bez návaznosti na okolní strukturu obce. Jediným teoreticky relevantním argumentem může být snaha zabránit srůstání zastavěného území s městem Hostivice, to však při vydání ÚP 2004 nevadilo, a proto je tento argument nedostatečný.
10. Navrhovatelky závěrem připomněly zásadu minimalizace zásahů, k níž v napadeném ÚP není vedena žádná úvaha. Odpůrkyně se nepokusila dohodnout s navrhovatelkami nebo se alespoň informovat o stavu území, které není veřejně přístupné. Místo toho odůvodnila nevyhovění námitkám tím, že navrhovatelky neuplatnily připomínky k návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 30. 6. 2023 (dále jen „stavební zákon“), což ale není podmínkou pro uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 stavebního zákona. Poukaz odpůrkyně na pětiletou lhůtu podle § 102 odst. 2 a 3 stavebního zákona je také irelevantní, neboť pojednává toliko o poskytnutí náhrady za zrušení zastavitelnosti pozemků, nikoliv ale o podmínkách zrušení zastavitelnosti. Jak před uplynutím pětileté lhůty, tak i po ní je třeba při změně využití pozemku respektovat požadavky přiměřenosti včetně zásad minimalizace zásahů, šetrnosti k vlastnickému právu a kontinuity územního plánování. Okolnost, že nemají nárok na náhradu za zrušení zastavitelnosti pozemků, není podle navrhovatelek důvodem pro libovůli, nýbrž pro ještě důslednější zohlednění jejich oprávněných zájmů [zde odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88].

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD3

Navrhovatelky a) a b) se také dožadují zrušení textové a grafické části napadeného ÚP v rozsahu, v němž vymezuje veřejně prospěšnou stavbu WD3 (východní obchvat centra obce propojující silnici II/606 s ulicí Zahradní), pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, na pozemcích p. č. 167/29, 167/28, 167/13, 551/2, 622/8, 551/1, 549/1, 576/4 a 576/5.

11. Stavba WD3 kopíruje vnitroareálovou veřejně nepřístupnou účelovou komunikaci oboustranně uzavřenou bránami a sloužící navrhovatelkám, které ji před cca 20 lety vybudovaly na své náklady pro potřeby svého areálu. Není ani jasné, kudy má obchvat vést, protože koridor WD3 ústí do ulice Zahradní na pozemku p. č. 576/4, který vlastní soukromé osoby (včetně navrhovatelek). Ulice Zahradní přitom není vymezena jako veřejně prospěšná stavba, slouží jen několika málo podnikatelským objektům a není dimenzována na tranzitní dopravu. Přínos obchvatu by byl podle navrhovatelek navíc jen minimální ve srovnání se současným stavem, protože křižovatka ulic Lidická a Karlovarská se nachází jen o 300 m dále ještě před hlavní rezidenční zónou. Vypořádání námítky odpůrkyní přitom vychází pouze z katastrální mapy a domněnek. Navrhovatelky zdůraznily, že v ÚP 2004 a jeho změně č. 1 byl plánován obchvat v trase stávajícího kolejiště železniční trati, zatímco spojnice s ulicí Karlovarskou měla být jen obslužnou komunikací, a ne vyvlastnitelnou veřejně prospěšnou stavbou.
12. Aktuálně vymezená stavba WD3 je tak zcela odlišným záměrem. Dle navrhovatelek totiž obci nejde o realizaci východního obchvatu, ale o zjednodušení přístupu k obecní čistírně odpadních vod (dále jen „ČOV“) na pozemcích p. č. 167/24 a st. 554. Tomu odpovídá i vyjádření zástupce odpůrkyně v řízení vedeném u Okresního soudu Praha – západ pod sp. zn. 7 C 42/2023, v němž jde o povolení nezbytné cesty k ČOV po komunikaci WD3, čemuž se navrhovatelka a) brání a nabízí odpůrkyni prodat svůj pozemek p. č. 167/25 pro přímější přístup k ČOV bez kolize s vlastnickými právy navrhovatelek. Zástupce odpůrkyně na jednání dne 10. 1. 2024 konkrétně prohlásil, že odpůrkyně neplánuje jakýkoliv obchvat obce a ani vyvlastňování pozemků pro tento účel.
13. Navrhovatelky uzavřely, že odpůrkyně přehlíží jejich vlastnická práva a fakt, že by realizace stavby WD3 jejich areál rozštěpila na dvě části, což by jim způsobilo značné komplikace. Odpůrkyně vůbec neprovedla test proporcionality.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD5

14. Navrhovatelky a) a c) požadují též zrušení textové a grafické části napadeného ÚP v rozsahu, v němž vymezuje veřejně prospěšnou stavbu WD5 [pěší stezka (chodník) podél silnice II/606 směrem na Hostivice] na pozemcích p. č. 167/4 a 167/26.
15. Podél jižní hranice pozemků byla vymezena veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění. I když má odpůrkyně pravdu v tom, že pěší stezka byla obsažena již v ÚP 2004, tak z něj nevyplývalo její umístění na jejich pozemcích. Zakreslení působilo tak, že stezka vede po silničním pozemku p. č. 598/1. Dle navrhovatelek je přitom odůvodněné předpokládat přednostní umisťování veřejně prospěšných staveb na pozemcích ve veřejném vlastnictví. Teprve v napadeném ÚP je stezka vyznačena vedle silničního pozemku na pozemcích navrhovatelek. Stavba WD5 ale nesplňuje požadavky na veřejně prospěšnou stavbu, neboť její vybudování je jen otázkou komfortnější pěší dopravy, což nedosahuje intenzity dostatečné pro vyvlastnění pozemků. I zde odpůrkyně rezignovala na test přiměřenosti zásahu do vlastnického práva navrhovatelek.

Zařazení zastavitelné plochy Z14 do 2. etapy změn v území

16. Konečně navrhovatelka a) se domáhá i zrušení napadeného ÚP v rozsahu, v němž zařazuje pozemek p. č. 520/157 do 2. etapy pořadí změn v území.
17. Pozemek byl v ÚP 2004 zařazen v plochách „NK (obchod, služby a jiné komerční aktivity)“ a byl zastavitelný. Podle napadeného ÚP je také zařazen do zastavitelné plochy Z14 v kategorii

využití OM, avšak je nově zařazen do 2. etapy změn v území s možností výstavby nejdříve až v roce 2040. Znemožnění zastavitelnosti po dobu 17 let bez legitimního důvodu nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva navrhovatelky a) a je diskriminační, jestliže pozemky jiných vlastníků byly zařazeny do 1. etapy s okamžitou zastavitelností. V napadeném ÚP přitom opět absentuje test proporcionality.

Vyjádření odpůrkyně

18. Odpůrkyně navrhla, aby byl návrh jako nedůvodný zamítnut.

Vymezení specifické plochy – Gardenpark (XN)

19. Odpůrkyně zdůraznila, že územní plánování je projevem práva na samosprávu. Zásah do vlastnického práva navrhovatelek nelze spatřovat v tom, že pozemky v původních plochách „*sady a zahrady (SZ)*“ a „*obchod, služby a jiné komerční aktivity (NK)*“ jsou nyní zařazeny jako stabilizovaná plocha XN. Navrhovatelky nemají subjektivní veřejné právo na zachování územního plánu a ÚP 2004 jim nemohl založit legitimní očekávání, že plochy budou navždy neměnné, protože odpůrkyně musí průběžně sledovat uplatňování územního plánu a v případě změny podmínek pořídit jeho změnu. Navrhovatelky nemají podle odpůrkyně ani právo na vymezení ploch dle jejich představ (srov. rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 8/2011-74). Odpůrkyně zařadila pozemky navrhovatelek jako plochu XN s ohledem na jejich aktuální využití, naopak jiné vymezení by bylo v rozporu se skutečností a se zákonem. Na pozemcích se žádné komerční stavby nenacházejí a navrhovatelky ani konkrétně neuvedly, jakým způsobem pozemky hodlají využít. Navrhovatelky stále mohou postupovat podle územních rozhodnutí a stavebních povolení vydaných podle ÚP 2004, pokud nepozbyla platnosti, či užívat stávající stavby zahradnictví. Předmětem kolaudačního souhlasu ze dne 2. 2. 2015 nebyla stavba odpovídající původnímu funkčnímu využití plochy NK, ale terénní úpravy pro projekt Garden centra.
20. Plochy v západní a jižní části pozemků nebyly k předpokládanému účelu využity od roku 2004. Odpůrkyně tedy považovala za opodstatněné přehodnotit limity jejich využití v zájmu zajištění ochrany nezastavěného území, jež je cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 věty třetí stavebního zákona. Zásada kontinuity nesmí znemožnit revizi stávajícího stavu. Navrhovatelky nedoložily, že by činily kroky k realizaci svých záměrů. Pouze před 15 lety činily kroky k vybudování „*Garden Centra Jeneč*“ a od roku 2004 jsou pozemky využívány jako zahradnictví a zeleň. Plocha XN přitom nevylučuje umístění staveb pro zázemí a provoz parku a zahradnictví. Pozemek p. č. 549/2 byl navíc v ÚP 2004 zařazen do plochy SZ, tj. zóny nezastavitelné, zatímco nyní je v ploše XN, takže není jasné, jak by tím mohla být zasažena práva navrhovatelky a).
21. Odpůrkyně zdůraznila, že v kapitole OD.B.3.5 odůvodnění napadeného ÚP uvedla, že jedním z cílů napadeného ÚP je i maximální ochrana zeleně. Ta se na pozemcích navrhovatelek nachází, a proto bylo namístě pozemky zahrnout do plochy XN. Co se týče odkazu navrhovatelek na plochy Z1, Z2, Z5, Z10, Z12, P1 a P2, tak není vadou rozhodnutí o námitkách, že na ně odpůrkyně nereagovala, neboť navrhovatelky tyto plochy poprvé zmiňují až v návrhu určeném soudu. Navrhovatelky v námitkách nepoukázaly na žádnou srovnatelnou plochu, ve vztahu ke které by namítaly diskriminační zacházení, a proto nebyl důvod se tímto porovnáním zabývat.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD3

22. Odpůrkyně zdůraznila, že navrhovatelky a) a b) poprvé poukázaly na pozemek p. č. 576/4, k němuž má každá spoluvlastnický podíl jen 1/150, a na pozemek p. č. 167/28 až v návrhu určeném soudem, ve výčtu dotčených pozemků v námitkách však nebyly zmíněny. Odpůrkyně proto neměla důvod se k těmto pozemkům vyjadřovat v odůvodnění napadeného ÚP.
23. K „obchvatu“ obce jinak odpůrkyně uvedla, že byl převzat z ÚP 2004, kde se o něm hovoří v části B výroku v bodech 10.2 a 16. V části C odůvodnění napadeného ÚP je v kapitole OD.B.3 „*Vyhodnocení požadavků vyplývajících ze zadání*“ uvedeno, že hluk ze silnic II/606 a III/0066 procházejících obcí je částečně zmírněn přesměrováním dopravy na dálnici D6 a částečně bude omezen realizací silnic WD3 a WD6, které odkloní dopravu k dálnici D6, respektive na ulici Lidická v místě, kde již není velká koncentrace obytné zástavby. V části OD.F.3 je pak zmíněno, že komunikace (včetně východního obchvatu WD3) jsou převzaty z ÚP 2004. Není pravdou, že by odpůrkyni šlo o zjednaní si snazšího přístupu k obecní ČOV, zástupce odpůrkyně v jiném soudním řízení nemusel být detailně seznámen s napadeným ÚP.
24. Z textové části napadeného ÚP vyplývá podle odpůrkyně dostatečný veřejný zájem na vymezení veřejně prospěšné stavby WD3 odpovídající definici v § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona. Odůvodnění rozhodnutí o námitce uvádí, proč je navržen východní obchvat do ulice Zahradní. Neobstojí ani argument, že by realizací obchvatu došlo k rozštěpení areálu navrhovatelek na dvě části, protože na pozemku p. č. 576/5 navrhovatelky b) o rozloze 57 m² se žádný areál nenachází, pozemek je využíván jako komunikace a nic nesvědčí tomu, že by přístup na něj byl omezen bránou. Argument navrhovatelky a) rozštěpením areálu se jeví být argumentem kruhem, když na jiném místě uvádí, že WD3 kopíruje současnou vnitroareálovou účelovou komunikaci. Stavba WD3 by nevedla k rozštěpení areálu ani pohledem navrhovatelky a), protože areál je ve stejném místě podle jejího tvrzení rozštěpený vnitroareálovou komunikací již nyní. Není vůbec zřejmé, v jakých konkrétních činnostech a jakým způsobem by byla stavbou WD3 omezena. Odpůrkyně se s námitkou vypořádala tím, že prezentovala a odůvodnila odlišný názor, přičemž je třeba zohlednit odůvodnění napadeného ÚP jako celek. Odpůrkyně přitom nebyla povinna si domýšlet širší argumentaci, již navrhovatelky předkládají až soudu.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD5

25. Podle odpůrkyně je i WD5 jednoznačně veřejně prospěšnou stavbou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona. Veřejný zájem na zřízení pěší stezky řádně odůvodnila. Podmínku nezbytnosti zásahu do vlastnického práva nelze vykládat restriktivně tak, že by umožňovala vymezení v územním plánu pouze záměry a stavby nezbytně nutné pro fungování obce, protože by tím byl v rozporu s cíli územního plánování znemožněn rozvoj obce. Podle odpůrkyně postačí potřebnost takového řešení a ta je vysvětlena v napadeném ÚP a rozhodnutí o námitkách. Pěší stezka navíc byla navržena jako veřejně prospěšná stavba již v ÚP 2004 a ostatně je i fakticky na pozemcích navrhovatelek občany již dlouhou dobu využívána. Odpůrkyně s navrhovatelkami o zřízení pěší stezky (chodníku) jedná minimálně od roku 2015, k čemuž jako důkaz předkládá související korespondenci. To, že se pořizuje nový územní plán by nemělo zpochybňovat řešení ve stávajícím územním plánu. Stavba WD5 má zajistit pěší propojení odpůrkyně s Hostivíci, kam občané Jenče míří za občanským vybavením (obchody, hřbitov aj.), přičemž neexistuje alternativní řešení. Pěší

stezka je navržena podél silničního pozemku, takže využití pozemků navrhovatelek je minimální (a jeho konkrétní rozsah ani nelze z napadeného ÚP určit). Veřejný zájem na zvýšení sociální soudržnosti obyvatel a prostupnosti krajiny zde převažuje nad zájmem využít dané pozemky pro soukromé záměry.

26. Odpůrkyně má za to, že se s námitkami vypořádala, když odůvodnila opačný názor, jehož odůvodnění je třeba vnímat jako celek v kontextu napadeného ÚP. Není přitom vadou, že v něm není reagováno na argumentaci vznesenou až před soudem, že v ÚP 2004 zákres vyvolával dojem, že stezka vede po silničním pozemku.

Zařazení zastavitelné plochy Z14 do 2. etapy změn v území

27. Odpůrkyně namítá, že navrhovatelka a) neuvedla, jakým způsobem hodlá svůj pozemek využít. Pozemek nebyl v souladu s regulativy ploch NK využit od roku 2004, a proto odpůrkyně přehodnotila podmínky využití jeho zařazením do 2. etapy. Navrhovatelka a) nedoložila, že by na pozemku p. č. 520/157 činila nezbytné kroky k realizaci nějakého záměru, třebaže pro to měla dostatek času za platnosti ÚP 2004. V rozhodnutí o námitkách odpůrkyně poukázala na urbanistickou koncepci (část A bod C výrokové části a bod OD.F.2.3.2 odůvodnění napadeného ÚP) a na ochranu ZPF (bod OD.E odůvodnění napadeného ÚP), z nichž vyplývá, že etapizace chrání území odpůrkyně před živelným zastavěním a zajišťuje přípravu odpovídající veřejné infrastruktury (viz též bod OD.F.4.4.4 odůvodnění napadeného ÚP). Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách poukázala i na procesní pasivitu navrhovatelky a), která vede k nižším nárokům na odůvodnění napadeného ÚP, než kdyby proti regulaci vlastník nemovitosti brojil včasnou námitkou, případně připomínkou v průběhu řízení o návrhu napadeného ÚP (§ 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Navrhovatelka a) sice nebyla zcela pasivní, ale nebrojila proti etapizaci ve fázi společného jednání. Pokud pak navrhovatelka a) namítala, že je diskriminována, nekonkretizovala pozemky jiných vlastníků. Odpůrkyně je proto přesvědčena, že se s námitkami vypořádala, když prezentovala odlišný odůvodněný názor, který je třeba vnímat i v kontextu celkového odůvodnění napadeného ÚP.

Replika navrhovatelek

Vymezení specifických ploch – Gardenpark (XN)

28. Dle navrhovatelek odpůrkyně nereaguje na návrhová tvrzení, argumentuje mimoběžně a vůbec neuvádí, jak vzala v úvahu jejich vlastnická práva. Znovu zdůraznily, že odpůrkyně především předmětné pozemky ani neshlédla. Je překvapivé, že si napadený ÚP klade za cíl ochranu rumištní vegetace, a už vůbec není jasné, jak by taková vegetace mohla být využita pro naplnění potenciálu plochy XN, jímž má být dle odpůrkyně zahradnictví. K výtce odpůrkyně, že nepředstavily konkrétní projekt, navrhovatelky namítají, že existence takového projektu není podmínkou zachování funkčního využití pozemků. Pořizovatel územního plánu nemůže svévolně měnit funkční využití pozemků bez ohledu na zájmy vlastníků. Navrhovatelky navíc doložily, že plochy XN jsou předmětem soustavného rozvoje, ačkoliv ne tak rychlého, jak by si představovala odpůrkyně. Projekt Gardenpark před několika málo lety neuspěl a nyní v přiměřeném časovém odstupu čeká pozemky další rozvoj. Odpůrkyně byla navrhovatelkami průběžně informována o zamýšleném využití pozemků tak, že mají v úmyslu zde zřídit stavby občanské vybavenosti, především prodejny pro dům a zahradu s přesahem do pohostinství a využití volného času.

29. Není vadou návrhu, že oproti námitkám obsahuje i srovnání plochy XN s jinými zastavitelnými plochami na jihu a východě obce. Je odpovědností odpůrkyně pořídit územní plán v souladu se zákonem, přičemž navrhovatelky nebyly povinny předkládat kompletní právní hodnocení vytýkaných vad. Nyní jen rozvíjejí již uplatněnou námitku, že návrh plochy XN je diskriminační.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD3

30. K tvrzení odpůrkyně, že v námitkách proti návrhu napadeného ÚP nebyly zmíněny pozemky p. č. 167/28 a 576/4, navrhovatelky připomínají, že v námitkách výslovně konstatovaly, že se týkají všech pozemků, na kterých je veřejně prospěšná stavba WD3 vymezena. Tyto pozemky nebyly nikde vypočteny a ani měřítko výkresu neumožňovalo přesnou identifikaci. Pokud je veřejně prospěšná stavba WD3 na těchto dvou pozemcích vymezena, tak jen v minimálním rozsahu. Zrušení jejího vymezení na ostatních pozemcích a ponechání torza na těchto dvou pozemcích by ovšem nedávalo smysl. K věci samé navrhovatelky zopakovaly, že odpůrkyně vůbec neposoudila přiměřenost omezení vlastnického práva. V argumentaci k rozdělení areálu odpůrkyně zcela přehlíží rozdíl mezi veřejně přístupnou pozemní komunikací a vnitroareálovou veřejně nepřístupnou účelovou komunikací. Navrhovatelky pak opakují, že záměr zřízení východního obchvatu obce nebyl převzat z ÚP 2004, neboť v něm vedl v trase železniční trati severně od pozemků navrhovatelek, do kterých nijak nezasahoval.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD5

31. Navrhovatelky namítají, že podle § 1038 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) je vyvlastnění možné pouze ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak. To vylučuje možnost vyvlastnění jen z důvodu potřeby. Odpůrkyně si proto musí pro plnění svých úkolů obstarávat statky především standardní konsenzuální cestou a vyvlastnění přichází v úvahu až jako *ultima ratio*. Stezka pro pěší mezi obcemi Jeneč a Hostivice není palčivým veřejným zájmem, pro který by bylo možné vyvlastňovat.

Zařazení zastavitelné plochy Z14 do 2. etapy změn v území

32. Navrhovatelky setrvávají na tom, že odpůrkyně neprovedla test přiměřenosti zásahu do vlastnického práva. V lokalitě nedocházelo k neorganické stavební činnosti a není vůbec jasné, jaký problém znehodnocením pozemku na dobu 17 let hodlá odpůrkyně řešit. Namísto vysvětlení navrhovatelce a) zcela nemístně vytýká, že neuvedla konkrétní záměr, který zde má v úmyslu realizovat. Vlastnictví jakožto absolutní právo však lze realizovat jakýmkoliv způsobem neodporujícím zákonu. Nezasahování do vlastnického práva nelze podmiňovat tím, že vlastník předem projeví zájem s pozemkem nakládat určitým způsobem, jak to požaduje odpůrkyně.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

33. Dotčený soused uvedl, že v sousedství areálu Gardenparku vlastní pozemky p. č. st. 277, st. 525, st. 526, st. 527, st. 647, st. 648, st. 649, st. 653, st. 654, st. 777, st. 787, 542/1, 542/18, 542/20, 543/5, 543/7, 545/2 a 545/8. Pokud bude napadený ÚP v části plochy XN zrušen a navrhovatelky na něm budou moci stavět, může to negativně ovlivnit vlastnické právo dotčeného souseda.

Duplika odpůrkyně

34. Odpůrkyně v duplice namítla, že tvrzení navrhovatelek, že jejich pozemky jsou z velké části plochou ZPF IV. třídy ochrany, není pravdivé. Odpůrkyně na výčtu jednotlivých pozemků ilustrovala, že je naopak jejich většina tvořena ZPF I. třídy ochrany. Nižší míru ochrany má jen většina pozemku p. č. 520/157. Pokud pak navrhovatelky v podstatě tvrdí, že cennou ornou půdu znehodnotily navážkami výkopků ze staveb, takovému jednání nelze přiznat soudní ochranu. Odpůrkyně vycházela z mapových podkladů, které k tomuto účelu stanoví § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), důsledky řešení na ZPF vyhodnotila v kapitole OD.E.1 odůvodnění napadeného ÚP a přitom postupovala v souladu s republikovou prioritou územního plánování požadující chránit před zastavěním souvislé pásy veřejně přístupné zeleně v bezprostředním okolí velkých měst. Předkládaly-li navrhovatelky k důkazu kolaudační rozhodnutí ze dne 18. 12. 2002 na dvoupruhovou přístupovou komunikaci, odpůrkyni není jasné, co tím má být prokázáno, protože bez geometrického plánu nelze dovodit, zda se má jednat o zmiňovanou vnitropodnikovou účelovou komunikaci. Ta ostatně ani není evidována v katastru nemovitostí, když pozemky navrhovatelek jsou převážně ornou půdou a z toho v souladu s § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. napadený ÚP vychází. Ve vztahu k pozemku p. č. 576/4 pak navrhovatelky vlastní jen zcela minoritní podíl 2/150, přičemž ostatní spoluvlastníci proti vymezení koridoru WD3 nijak nebrogili. K tomuto pozemku tak navrhovatelky postrádají aktivní legitimaci. Navrhovatelky navíc začaly být procesně aktivní až ve fázi veřejného projednání a tato jejich procesní pasivita by se měla projevit v přezkumu proporcionality přijatého řešení soudem. Odpůrkyně konečně připomněla judikaturu NSS k povinnosti soudů přistupovat k přezkumu územních plánů zdrženlivě a uzavřela, že ani intenzivní zásah do vlastnického práva nemusí být podle rozsudku NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192, neproporcionálním excesem způsobujícím nezákonnost územního plánu.

Jednání před soudem

35. Při ústním jednání, které se konalo u Krajského soudu v Praze dne 13. 5. 2024 navrhovatelky stručně zrekapitulovaly svůj písemný návrh. K plochám XN zejména zdůraznily, že rozhodně nejde o území stabilizované, jelikož je v tomto území průběžně realizován určitý projekt. Zeleň v daném místě je fikcí, takto zakonzervované území se stává rumištěm. Odpůrkyně přesto věnovala nulovou pozornost jiným možnostem využití formou vymezení plochy přestavby.
36. Navrhovatelka a) uznala, že je pravdou, že rumiště si tam v podstatě vytvořili sami. Záměr Gardenparku, který budovali 20 let, měl komplexně využít celé území, přičemž počítal nejen s plochami SZ pro parkové úpravy, ale též s jejich propojením s plochami NK, které by záměr ekonomicky doplňovaly. Dokonce získali zčásti územní rozhodnutí (skleník s halami) a zčásti i stavební povolení (na kryté haly na severu území). Na jihu území podél ulice Karlovarská měly být výstavní domy včetně staveb pro rekreaci, a protože o to byli požádáni, tak počítali i s výstavbou sportoviště – zimní haly. Plány tedy byly a pracovalo se na nich, ale nepodařilo se je zrealizovat. Do jisté míry pro to byla překážkou i skutečnost, že odpůrkyně na svém území měla asi od roku 2017 stavební uzávěru. Něco stihli realizovat, např. zahradnickou prodejnu, ale ta je jen provizorní v kontejnerech. Plány ale nevzdali, chtěli by realizovat odpovídající prodejnu, kde by byly i věci pro dům a zahradu, což však za nastavených omezení (100 m², 4 m výšky) prakticky není možné, i když není v plánu

nějaká obří prodejna typu hobbymarketu. Stačilo by jim 8 m výšky a do 500 m² plochy, nejsou nezbytné ani parametry původních ploch NK s 10,5 m výšky. Bohužel jen „kytičky“ projekt neuživí, a proto chtěli realizovat též nějaké prostory rekreace. Do 100 m² a 4 m výšky vůbec neexistuje komerční skleník, který by tam chtěli realizovat. Bez komerce se bohužel projekt neuživí, nastavené regulativy jsou pro ně naprosto likvidační a povedou jen k chátrání.

37. Odpůrkyně setrvala na svém nesouhlasu s návrhem. Mimo jiné zopakovala, že navrhovatelky nemají právo domáhat se konkrétního funkčního využití pozemků. Rumiště si v plochách XN vytvořily samy navrhovatelky, přičemž takovému jednání nelze přiznat právní ochranu. Plochy NK navrhovatelky nevyužily od roku 2004, a pokud nerealizovaly vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení, jde to k jejich tíži.
38. V rámci dokazování soud zjistil, že dne 2. 2. 2015 vydal Městský úřad Hostivice navrhovatelce b) kolaudační souhlas k užívání části stavby „*terénní úpravy pro základní modelaci zahradnických pěstitelských ploch v areálu Garden Centra Jeneč – I. a II. etapa*“ na pozemcích p. č. 167/1, 167/4, 167/11, 167/13, 167/26, 167/27, 167/28, 549/1, 549/2, 551/1, 551/2 a 620 a též na pozemcích v k. ú. Litovice p. č. 389/3, 401/2, 401/3 (PK 394), 401/4 a 484/2 (PK 392/1) s tím, že se nevztahuje na pozemek p. č. 549/2 a v k. ú. Litovice na pozemky p. č. 401/2 a 401/3 (PK 394), kde ještě není dokončena cestní síť. Stavba obsahuje: terénní úpravy, cestní síť, pěšebně – manipulační plochy, pěšebně prodejní plochy, terasy, 2x vodopád, 4x můstek, 2x podjezd, rozárium, 2x jeskyni, fóliovník – skleník, kamenné terasy, sloupy pro pnoucí rostliny, sloupy pro stínění rostlin a 2x schodiště. Před zahájením užívání se vyžadovalo předložení provozního řádu.
39. Kolaudačním rozhodnutím ze dne 18. 12. 2002 Městský úřad Hostivice povolil na pozemcích p. č. 549/12, 551/1, 622, 551/2 a 167/30 užívání stavby „*sjezd ze silnice I/6 – přístupová komunikace*“, která obsahuje dvoupruhovou komunikaci včetně dopravního značení, přeložky inženýrských sítí a vysázenou zeleň.
40. Soud dále provedl důkaz fotodokumentací stavu ploch XN a komunikace v místě koridoru WD3, z nichž zjistil, že zachycují areál v zimním období. Areál je oplocen drátěným plotem, komunikace je veřejně nepřístupná uzavřená z obou stran vjezdovými branami. V areálu jsou uměle vytvořené terénní prvky (skály, vodopády, jezírka, schodiště, vyhlídky) přičemž areál se nejeví být příliš udržovaným. Současně soud provedl důkaz leteckými fotografiemi ze serveru mapy.cz, které zachycují vývoj zeleně v areálu v jiném než zimním období. Z fotografií je patrné, že terénní úpravy se v částech, kde nebyla provedena výsadba zeleně, v průběhu posledních 15 let pokrývá stále více zeleně.
41. Soud dále provedl důkaz mapovými podklady na webových stránkách Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, v. v. i., (snímek webových stránek ze dne 8. 4. 2024), na nichž ověřil, že rozložení tříd ochrany ZPF na výkresu záborů ZPF v napadeném ÚP odpovídá údajům evidovaným Ministerstvem zemědělství. Ze snímku webových stránek vyplývá, že se většina území Gardenparku, a tedy i ploch XN nachází na půdě I. třídy ochrany ZPF, zatímco půda IV. třídy ochrany ZPF se nachází pouze v jihovýchodním cípu Gardenparku. Naopak pozemek p. č. 520/157 je tvořen převážně půdami IV. třídy ochrany, I. třída ochrany je lokalizována jen v jihozápadním cípu pozemku.
42. Soud též provedl důkaz hlavním výkresem Územního plánu města Hostivice ve znění změn č. 2 a č. 5, ze kterého zjistil, že v okrajové části přiléhající k území Gardenparku (resp. tvořící jeho východní část) není plánována zástavba, nýbrž jsou zde vymezeny plochy SZ pro sady,

zahrady a školky. Podél severního okraje silnice II/066 město Hostivice vymezuje koridor místní cyklostezky. V územním plánu je zachycen areál Letiště Václava Havla, přičemž osa přistávací dráhy přímo prochází přes území Gardenparku.

43. Podle protokolu o jednání substituční zástupce advokáta odpůrkyně dne 10. 1. 2024 před Okresním soudem Praha-západ ve věci sp. zn. 7 C 42/2023 v řízení o povolení práva nezbytné cesty k ČOV vlastněné odpůrkyní v reakci na tvrzení právního zástupce navrhovatelky a), že v napadeném ÚP je pozemek p. č. 167/29 zahrnut mezi veřejně prospěšné stavby jako budoucí obchvat obce, uvedl, že pokud ví, tak odpůrkyně neplánuje dělat obchvat obce a žádné vyvlastnění neplánuje.
44. Dopisem ze dne 15. 4. 2015 nazvaným „*Žádost o vyslovení souhlasu se stavbou chodníku*“ odpůrkyně žádala navrhovatelku b) o souhlas se stavbou chodníku (šířka 1,5 m, délka 380 m, zámková dlažba šedá) na pozemcích p. č. 167/4 a 167/26, který by nahradil polní cestu používanou při cestách na hřbitov a do Penny Marketu. V příloze dopisu je doložen výkres situace, na které je chodník veden při okraji pozemků navrhovatelky b) podél hrany vozovky v ulici Karlovarská. Totožnou žádost odpůrkyně zaslala navrhovatelce b) e-mailem dne 6. 1. 2016 včetně předpřipraveného souhlasu se stavbou chodníku.
45. Soud naopak neprovedl důkaz navrhovaným místním šetřením, neboť dostatečnou vědomost o povaze území získal z fotografických map a předložené fotodokumentace Gardenparku. Jedná se tak o důkaz nadbytečný.

Podstatný obsah spisového materiálu

46. Odpůrkyně předložila kompletní spisovou dokumentaci k předcházejícímu ÚP 2004 včetně jeho pozdějších změn č. 1, 2, 3 a 4, která obsahuje kompletní dokumentaci pořizování jednotlivých opatření obecné povahy. Předložený spisový materiál obsahuje také kompletní dokumentaci zpracování zadání a následně návrhu **napadeného ÚP** včetně dokumentů o jeho schválení zastupitelstvem odpůrkyně a vyhlášení. Soud ověřil, že navrhovatelky skutečně ve fázi zpracování zadání napadeného ÚP a společného jednání o návrhu napadeného ÚP nepodaly žádné připomínky, ač již v té době bylo navrhováno vymezení plochy XN se současnými regulativy a umístění koridorů W3 a W5 ve stávající podobě, stejně jako zařazení plochy Z14 do 2. etapy výstavby (byť před společným jednáním mělo jít o plochu bydlení B a teprve v návaznosti na stanoviska dotčených orgánů k problematice hluku z Letiště Václava Havla byla přerazena do ploch komerčních OM). Navrhovatelky poprvé na navrhované řešení reagovaly ve fázi veřejného projednání návrhu tím, že dne 27. 7. 2022 vznesly námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona z větší části formulované obdobně jako návrh určený soudem.
47. *V první námitce* navrhovatelky nesouhlasily se změnou využití ploch Gardenparku z návrhových ploch NK (obchod, služby a jiné komerční aktivity) na stabilizovanou plochu XN (plochy specifické – Gardenpark) s tím, že se tím území stává prakticky nezastavitelným, což nepřipustně znehodnocuje jejich vlastnické právo. Argumentaci pětiletou lhůtou podle § 102 stavebního zákona považovaly za nepatřičnou, lhůta se totiž týká uplatnitelnosti náhrady za zrušení zastavitelnosti a nijak nedefinuje podmínky zrušení zastavitelnosti. Není uveden legitimní cíl pro takový postup, přičemž oprávněný zájem nemůže plynout z toho, že plochy nenavazují na strukturu obce, protože i kdyby to snad byla pravda, relevanci by to mělo možná pro bytovou výstavbu, avšak ne pro komerční prostory. Totéž platí pro argument nevhodného srůstání s městem Hostivice, jež odpůrkyni dosud nevadilo. Dovídaly, že se odpůrkyně pravděpodobně snaží kompenzovat zastavitelné plochy

v západní části obce (zejména plochy Z3 a Z13), byť byly vymezeny již dřívějšími úpravami ÚP 2004, jež bez posouzení veřejného zájmu zabraly půdy I. třídy ZPF. Pozemky navrhovatelek jsou ale zčásti na IV. třídě ZPF a jsou zcela nezpůsobilé pro zemědělské využití. Upozornily na to, že se projekt Gardenparku ukázal být neživotaschopným, park již v provozu nebude a funkční zůstává jen provizorní zahradnictví. Navrhovatelky nerozumějí, proč odpůrkyně hovoří o stabilizovaném území, když toto území čeká rozvoj a přijaté řešení petrifikuje odpůrkyní zmiňovaný problém, že Gardenpark vylučuje další rozvoj obce směrem na východ. Požadovaly zachovat původní využití pozemků zařazením do ploch OM v 1. etapě rozvoje.

48. *Ve druhé námitce* navrhovatelky nesouhlasily s regulativy plochy XN, které považovaly za nepřiměřeně restriktivní, a žádaly navýšit koeficient zastavění alespoň na 20 % a koeficient zeleně snížit nejvýše na 50 % (zvažované záměry sice nepředpokládají zástavbu území budovami, ale záměry není možné označit ani za nízkou či vysokou zeleně), maximální plochu staveb zvýšit na 1 000 m² a výšku na 8 m (protože by nebylo možné umístit ani standardní průmyslový skleník), povolit i kryté výstavní plochy a povolit realizaci i pohostinských zařízení, zařízení pro obchod, rekreačních, kulturních a jiných společenských zařízení, sportovišť a herních a relaxačních prvků, aby bylo možné území využít i k volnočasovým aktivitám. V zájmu rozvoje území je třeba vytvořit dostatečné možnosti jeho využití. V navrhované podobě by jediný způsob využití pozemků byl neziskový ve prospěch veřejnosti, k čemuž ale soukromé vlastníky nelze nutit. Vytvoření plochy XN vnímaly jako diskriminační, protože namísto obecného regulativu diktuje specifický způsob využití pozemků výhradně navrhovatelkám.
49. *Ve třetí námitce* navrhovatelky nesouhlasily s vymezením způsobů využití ploch TI (plochy technické infrastruktury). V ÚP 2004 šlo o kategorii TV (plochy technického vybavení), jež mezi přípustnými funkcemi uváděla i „*příslušné komunikace a parkoviště*“, což v návrhu napadeného ÚP chybí, ač je to praktické a užitečné.
50. *Ve čtvrté námitce* navrhovatelky nesouhlasily s vymezením veřejně prospěšné stavby WD3 (východní obchvat centra obce propojující silnici II/606 s ulicí Zahradní), pro kterou lze vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám. V její trase se nachází nákladem navrhovatelek zřízená vnitroareálová veřejně nepřístupná účelová komunikace pro potřeby Gardenparku, na niž je z obou stran přístup omezen branami. Rozdělení areálu na dvě části by vyvolalo provozní komplikace. Samotný vznik záměru východního obchvatu obce je nejasný a s navrhovatelkami jej nikdo nekonzultoval. Komunikace na tento provoz není dimenzována a přínos oproti stávajícímu stavu by byl minimální s ohledem na pouze 300m vzdálenost od křižovatky ulic Lidická a Karlovarská nacházející se ještě před hlavní rezidenční zónou. Záměrem odpůrkyně je patrně získat přístup k ČOV, který jí však odpůrkyně již nyní bezplatně umožňuje po vnitroareálové komunikaci. Úvahy o možném vyvlastnění tak podle nich nesou znaky libovůle.
51. *V páté námitce* navrhovatelky nesouhlasily s vymezením veřejně prospěšné stavby WD5 – pěší stezky (chodníku) podél silnice II/606 směrem na město Hostivice, pro kterou lze vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám. Vybudování stezky pro pěší je jen otázkou komfortu, ale nikoliv veřejného zájmu. Chybí tak veřejný zájem na vyvlastnění, který by převážil nad vlastnickým právem.
52. *V šesté námitce* konečně navrhovatelky nesouhlasily se zařazením zastavitelné plochy Z14 do 2. etapy změn v území. Pozemek p. č. 520/157 byl podle ÚP 2004 zařazen do ploch NK

(obchod, služby a jiné komerční aktivity) jako okamžitě zastavitelný, zatímco nově by byl v rámci plochy OM zařazené do 2. etapy změn v území zastavitelný nejdříve v roce 2040. Takový zásah do vlastnického práva je nepřiměřený, protože postrádá legitimní důvod, a navíc diskriminační, protože plochy jiných vlastníků byly zařazeny do 1. etapy. Odpůrkyně na veřejném projednání dne 21. 7. 2022 pouze uvedla, že na základě vyjádření Ministerstva dopravy již tato plocha není vhodná k bydlení. Patrně jde ale o nedorozumění, protože plocha Z14 není určena k bytové výstavbě, nýbrž patří do ploch NK.

53. Dne 6. 4. 2023 zastupitelstvo odpůrkyně usnesením schválilo **vydání napadeného ÚP** a přitom rozhodlo o námitkách vlastníků pozemků a staveb ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona. Všechny námitky navrhovatelek byly zamítnuty. Dne 11. 4. 2023 Obecní úřad Jeneč zveřejnil veřejnou vyhlášku o vydání napadeného ÚP, a napadený ÚP proto nabyl účinnosti dne 26. 4. 2023.
54. *K první námitce* bylo v odůvodnění napadeného ÚP konstatováno, že odpovídá stávajícímu využití pozemků navrhovatelek. Svým charakterem odpovídá plocha XN ploše smíšené nezastavěného území (NS), a proto byla vymezena jako nezastavěné území a navracena do ZPF. Regulativy plochy XN umožňují určitou volnost využití území, při koeficientu zastavění plochy max. 10 % a koeficientu zeleně min. 80 % lze rozdíl 10 % využít např. pro zpevněné plochy. Projektant v souladu se zadáním prověřil potřebu vymezení ploch OM a shledal zařazení plochy Gardenparku nepotřebným a odporujícím koncepci rozvoje obce. Zastavitelné území v ploše NK nebylo pro tento účel od ledna 2004 využito, a proto bylo upraveno podle stávajícího využití, přičemž se bezpochyby uplatní § 102 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Není ani pravdou, že by byl kompenzován zábor ZPF zastavitelnými plochami Z3 a Z13, protože ty byly jako zastavitelné (plochy Z2-2) vymezeny již změnou č. 2 ÚP 2004 účinnou od 9. 3. 2012. K tíži navrhovatelek jde to, že v rámci společného jednání neuplatnily připomínky podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, pročez byl návrh napadeného ÚP z prosince 2019 považován za souladný se zájmy vlastníků dotčeného území. Navrhovatelky mohou případně předložit konkrétní návrhy změny po účinnosti napadeného ÚP zastupitelstvu odpůrkyně podle § 46 odst. 3 stavebního zákona.
55. *Ke druhé námitce* odpůrkyně uvedla, že plochy Gardenparku mají charakter nezastavěného území, a proto nelze regulativy plochy XN přibližovat regulativům zastavěného území nebo zastavitelných ploch OM. Koncepce rozvoje území obce nepředpokládá zástavbu na východ od sídla, a proto byly regulativy plochy XN stanoveny tak, aby co nejvěrněji kopírovaly současné využití Gardenparku a zajišťovaly a podporovaly jeho rozvoj. Napadený ÚP zachovává záměr podoby Gardenparku při jeho zakládání, s nímž není slučitelná masivní zástavba. Nejedná se o diskriminaci. Zastupitelstvo si na místě Gardenparku nepřije zastavitelnou plochu OM. Pokud nebude areál Gardenparku životaschopný, bude ponechán ve stavu modelované krajiny. Odpůrkyně opět navrhovatelkám vytkla, že neuplatnily připomínky ke společnému jednání, takže řešení v návrhu napadeného ÚP z prosince 2019 bylo považováno za souladné se zájmy vlastníků.
56. *Ke třetí námitce* odpůrkyně s odkazem na § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) uvedla, že regulativy plochy TI jako hlavní využití připouštějí „*plochy související dopravní infrastruktury*“, což bezesporu zahrnuje i „*příslušné komunikace a parkoviště*“.

57. *Ke čtvrté námitce* odpůrkyně uvedla, že záměr východního obchvatu obce propojující ulici Karlovarskou (silnice II/606) s navrhovanou pozemní komunikací na stávajícím železničním tělese dráhy č. 120 byl vymezen již v ÚP 2004 a z části byl obsažen již i v předcházejícím územním plánu sídelního útvaru. Vzhledem k tomu, že navrhovaná pozemní komunikace na železničním tělese dráhy byla v napadeném ÚP vypuštěna, byl východní obchvat ukončen křižovatkou s ulicí Zahradní. Veřejně prospěšná stavba WD3 je vymezena jako návrhová plocha silniční dopravní infrastruktury v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona, protože východní obchvat ani v námitce uváděná „vnitroareálová účelová komunikace“ právně neexistují, jelikož dle katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku „orná půda“ či „trvalý travní porost“. Možnost realizace veřejně prospěšné stavby WD3 je přitom nutné zajistit podle § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
58. *K páté námitce* odpůrkyně sdělila, že nemá pochyby o veřejném zájmu na propojení Jenče s Hostivicí. Trasa je frekventovaná už léta a tomu odpovídá i vymezení veřejně prospěšné stavby WD5 v návrhu napadeného ÚP, jež je převzato již z ÚP 2004. Aby WD5 měla postavení veřejně prospěšné stavby, musí být v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona vymezena návrhem napadeného ÚP. Pojem „vyvlastnění“ je jen legislativní zkratkou a tento institut nemusí být naplněn, ale nástrojem územního plánování zůstává.
59. *K šesté námitce* pak odpůrkyně uvedla, že pozemek p. č. 520/157 byl do 2. etapy (byť jako plocha bydlení) zařazen již návrhem napadeného ÚP z prosince 2019, aniž by proti tomu směřovaly připomínky. Změna etapizace u jednoho pozemku z plochy Z14 by byla nelogická a odporovala by zásadám urbanistické koncepce a ochrany ZPF, protože by došlo k narušení etapizace stanovené návrhem napadeného ÚP po dohodě s dotčenými orgány ve fázi společného jednání. Etapizace chrání území odpůrkyně před živelným zastavěním a zajišťuje čas na přípravu odpovídající veřejné infrastruktury. Po společném jednání došlo k jediné změně z plochy bydlení (B) na plochu občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM), ale proti tomu námitka nemíří. Podmínky etapizace případně mohou být podle § 55 odst. 1 stavebního zákona přehodnoceny na základě zprávy o uplatňování napadeného ÚP.
60. V **textové části výroku napadeného ÚP** se uvádí, že napadený ÚP určuje koncepci mj. v oblasti doplnění silniční infrastruktury o komunikace umožňující odklonění dopravy z centra obce a v oblasti podpory rekreačních aktivit rozvojem rekreačních příležitostí v podobě Gardenparku, lesoparků, krajinné a sídelní zeleně [B.1 odst. 4 písm. g) a h)]. Specifickou přírodní hodnotu představuje Gardenpark (B.2 odst. 8). S ohledem na komerčně přírodní charakter je území Gardenparku jakožto koncepční zásah v krajině vymezeno plochou XN. Koncepce uspořádání krajiny směřuje k obnovení a posílení funkce opatření v krajině, která zajistí její prostupnost a biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů a vzájemné rovnováhy krajiny a osídlení (C.1.1.1 odst. 16; E.1 bod 43). V rámci koncepce dopravy se vymezuje mj. místní komunikace pro východní obchvat centra obce podél okraje obce a Gardenparku a trasa pěší stezky/chodníku podél silnice II/606 do Hostivice [D.1 odst. 29 písm. b) a odst. 34 písm. b)]. Územní podmínky pro prostupnost území zajišťuje mj. koncepce pěší dopravy (hlavně pěší stezky) a případně koncepce silniční dopravy [E.5 odst. 47 písm. a)]. Veřejně prospěšnými stavbami, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (G.1 odst. 77), jsou mj. koridory dopravní infrastruktury WD3 [východní obchvat centra obce propojující silnici II/606 s ulicí Zahradní (Z16)] a WD5 [pěší stezka (chodník) podél silnice II/606 směrem na Hostivice].

61. Podle koncepce technické infrastruktury koncepce připojení ploch na vodohospodářskou technickou infrastrukturu vyžaduje časovou koordinaci dějů v území tak, aby byla upřednostněna výstavba a intenzifikace veřejné infrastruktury (ČOV, kanalizace, vodovod) před výstavbou budov a areálů tuto využívající. Výstavba musí být koordinována tak, aby byla předržena výstavba veřejného vodovodu a kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení. Nová výstavba 1. i 2. etapy je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV. Výstavba musí být koordinována s intenzifikací ČOV, která je podmínkou výstavby 2. etapy [D.3, odst. 40 a písm. c)]. 2. etapa zahrnuje mj. plochu Z14. Výstavba v plochách zařazených ve 2. etapě je možná pouze za těchto podmínek: a) po využití, resp. zastavění minimálně 80 % výměry ploch stejného způsobu využití, zahrnutých do 1. etapy za současného splnění podmínek „společného ustanovení pro 1. a 2. etapu“ (tj. že před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na dostatečně kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu, přičemž bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě včetně prokázání likvidace odpadních vod na dostatečně kapacitní ČOV je nová zástavba nepřijatelná; v případě nedostatečné kapacity ČOV je výstavba podmíněna její intenzifikací); b) realizovaná intenzifikace obecní ČOV; c) nejdříve v roce 2040 (N odst. 94-96).
62. V **odůvodnění napadeného ÚP** se uvádí, že ve svém rozsahu jsou rozvojové plochy vymezené ÚP 2004 včetně jeho změn zachovány a nedochází k vymezení ploch nových. ÚP naopak zmírňuje možné negativní dopady příliš extenzivního rozvoje a podporuje intenzivní rozvoj převedením cca. 25 ha rozvojových ploch do druhé etapy výstavby. Využití těchto ploch bude možné až po zastavění 80 % ploch etapy předchozí (OD.A.5.2.1-3). Cílem napadeného ÚP je respektovat dosavadní prvky stabilizační zeleně a chránit je (OD.B.3.5). ÚP 2004 dominovaly rozvojové plochy pro nerušící výrobu a sklady v severní části obce u dálnice D6 (ty byly z 87 % zastavěny) a plochy pro komerci vymezené v jižní části obce a v severní části mezi obytnou zástavbou a nádražím. Z ploch pro komerci nebyla využita žádná. Plocha specifické zeleně Gardenparku na jihovýchodě zůstala nezastavěným územím. I když byla lokalita z části upravena terénními úpravami se založením parku a zahradnictvím, zůstala nevyužita jako zastavěné území. Proto byla vymezena jako stabilizovaná specifická plocha nezastavěného území. Dosud nedokončený Gardenpark je specifický krajinný prvek, který je tvořen rozsáhlými parkovými plochami, jež nejsou bez poplatku přístupné (OD.F.1.1.4). Rozsáhlý Gardenpark zabírá téměř celý východní segment hranice obce a vylučuje další rozvoj obce směrem na východ (OD.F.1.5.3). Poptávka po komerčních plochách se ukázala značná v případě výrobně-skladovacích ploch navazujících na dálnici D6. V případě ploch komerčních (OM) v nejrozsáhlejších rozvojových plochách na jihu se předpoklad poptávky nepotvrdil. Navíc vytvářejí riziko zvýšení nákladní dopravy skrz obec (OD.F.2.1.1). Základem urbanistické koncepce obce je strukturování obce na kompaktní funkční celky tvořené obytným územím tvořeným jádrem obce a navazujícími rozvojovými plochami pro bydlení, specifickou plochou Gardenparku na východní hraně území a průmyslovou a skladovací zónou s rozsáhlými plochami dopravní infrastruktury včetně jejího zázemí (dálnice D6 a plochy pro plánovanou modernizaci tratě) obepínající severní část obytného území obce (OD.F.2.3.2). Napadený ÚP oproti ÚP 2004 vypouští některé rozvojové plochy pro výrobu a komerci. Jedná se o plochy s okrajovou polohou bez návaznosti na další zástavbu, pro které nebylo nalezeno využití od roku 2004. Vzhledem k faktu, že plochy nebyly využity po období výrazně delší než 5 let, je jejich vypuštění opodstatněné. V případě ploch N5 a N6 se jedná o plochy komerce ve východní části obce, které byly součástí rozvojových ploch využitých z velké

části Gardenparkem. Rozsah areálu Gardenparku je v zásadě stabilizován. Vzhledem k charakteru Gardenparku s převládajícím podílem zeleně by využitím ploch N5 a N6 vznikly osamocené areály komerce či skladování bez návaznosti na okolní strukturu obce. Vzhledem k poloze ploch by mohlo dojít k nevhodnému srůstání s městem Hostivice. Lokalita navazuje na trasy plánovaných pěších stezek a cyklotras v návaznosti na zelené plochy Gardenparku a další zeleň podél železničních tratí. Z výše uvedených důvodů je jakékoliv zastavění ploch N5 a N6 nevhodné. Plocha N9 je součástí Gardenparku se specifickou funkcí nezastavěného území, a byla tedy zahrnuta do koncepce vymezení území jako plochy specifické XN (OD.F.2.3.3). Nejvýznamnější plochy zeleně v území představuje parkově upravená zeleň v areálu Řízení letového provozu západně od Jenče a dále zeleň v květinovém Gardenparku Jeneč na východním okraji sídla (OD.F.5.1.3).

63. Hlavní slabou stránkou obce je hluk z dopravy, především z dopravy letecké. Hluk ze silnic II/606 a III/0066 procházejících obcí je částečně zmírněn přesměrováním dopravy na dálnici D6 a částečně bude zmírněn realizací silnic WD3 a WD6, které umožní odklonit dopravu na silnici III/0066 a II/606 k dálnici D6, respektive na ulici Lidická v místě, kde již není tak velká koncentrace obytné zástavby (OD.B.3.1). Napadený ÚP navrhuje tři úseky místních komunikací vymezených jako návrhové plochy dopravní infrastruktury. Jedná se mj. o východní obchvat obce procházející mezi východním okrajem zastavěného území a Gardenparkem (WD3). Komunikace jsou převzaty z ÚP 2004 a jejich cílem je odvedení části tranzitní, zejména nákladní dopravy z obytného území obce na dálnici D6 (OD.F.3.1.2).
64. S městem Hostivice budou koordinovány pěší stezky procházející podél silnice II/606 a v trase historické polní cesty (OD.A.3.2.5). Do územního plánu je zaneseno několik návrhů pěších stezek. Jedná se mj. o stezku podél silnice II/606 do Hostivic (OD.B.3.3.2). Silnici II/606 v úseku od obce do města Hostivice navrhuje napadený ÚP doplnit o chodník vedený po jejím severním okraji. Chodník bude doplněn odpočinkovými místy s lavičkami a dalším nezbytným mobiliářem [OD.B.3.3.5 písm. d)]. Koncepce dopravy je téměř beze zbytku přejata z ÚP 2004. Oproti němu přidává napadený ÚP několik návrhů pěších stezek. Cílem je zlepšit možnosti pěšího propojení s městem Hostivice vzhledem k občanské vybavenosti využívané občany Jenče (obchody, hřbitov atd.) Zároveň s tím jsou zlepšeny podmínky pro rekreaci v krajině. V případě pěších stezek se jedná o napojení na turistickou stezku Hájecká stezka (OD.F.2.1.4).
65. Napadený ÚP zmírňuje dopady extenzivního rozvoje obce zařazením zastavitelných ploch o velikosti přes 25 ha do 2. etapy výstavby. Zastavování v jednotlivých rozvojových plochách Jenče bude koordinováno s kapacitou ČOV a její intenzifikací (OD.A.1.2 odst. 14a a 30). Slabými stránkami týkajícími se rozšiřování sídla jsou intenzivní zastavování krajiny a trvalý zábor 1. třídy ZPF pro novou zástavbu. Napadený ÚP snižuje dopady těchto jevů směřováním rozvoje obce do stávajících rozvojových ploch vymezených ÚP 2004 a do ploch přestavby. Část rozvojových ploch je oproti ÚP 2004 vypuštěna. Dalším opatřením je návrh etapizace, která odkládá rozvoj v rozsáhlých rozvojových lokalitách do doby zástavby 80 % rozvojových lokalit, které jsou v bezprostřední návaznosti na zastavěné území (OD.B.3.1). Rozvojové plochy jsou až na navrženou drobnou plochu OM (plocha Z9 na půdách ZPF III. stupně ochrany) a část navrženého lesoparku v ploše změny v krajině K16 převzaty z ÚP 2004. Celkový zábor se pohybuje v rozsahu 53,75 ha. Na I. třídu ochrany připadá 34,16 ha. Zábory v první třídě ochrany jsou zmírněny navrácením cca 36 ha do ZPF a dále převedením 13,22 ha do druhé etapy s předpokládaným využitím po roce 2040 (OD.E.1.1.2 a OD.E.1.2). Etapizace výstavby má koncepčně zajistit rozvoj obce směrem od centra a zajištění jeho

kompaktnosti (OD.F.2.3.2). Odpadní vody z území budou svedeny prostřednictvím splaškové kanalizace do ČOV Jeneč. Je nutné zkoordinovat vývoj území s intenzifikací ČOV (v druhé etapě výstavby) (OD.F.4.4.4).

Posouzení návrhu

66. Soud ověřil, že návrh je po obsahové stránce bez vad (§ 101b odst. 2 s. ř. s.) a byl podán včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.; napadený ÚP nabyl účinnosti dne 26. 4. 2023 a návrh byl podán dne 16. 2. 2024) osobami k tomu oprávněnými (§ 101a odst. 1 s. ř. s.). Soud proto návrh věcně projednal v mezích uplatněných návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Přitom vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl ke dni vydání napadeného ÚP (§ 101b odst. 3 s. ř. s.).

Aktivní návrhová legitimace

67. V projednávaném případě soud nemá pochyb o aktivní návrhové legitimaci navrhovatelek, neboť se jednotlivé návrhové body týkají výlučně toho, jak napadený ÚP upravuje možnosti využití přímo jimi (spolu)vlastněných pozemků. Vlastnictví navrhovatelek soud ověřil z výpisů katastru nemovitostí pro listy vlastnictví č. 402, 470, 560 a 703. Na aktivní legitimaci navrhovatelek a) a b) v souvislosti s pozemkem p. č. 576/4 nemá vliv ani skutečnost, že jsou pouze jeho minoritními spoluvlastnicemi (v součtu mají spoluvlastnický podíl 1/75). Předmětem návrhu není nakládání s takovým pozemkem, pro což by byl nutný souhlas příslušné většiny spoluvlastníků, nýbrž ochrana veřejných subjektivních práv navrhovatelek, především práva na to, aby odpůrkyně při regulaci území brala náležitý ohled na vlastnická práva dotčených osob. Takto zprostředkovanou ochranu svého vlastnického práva přitom mohou u soudu prosazovat nejen majoritní spoluvlastníci, ale každý, kdo má na regulovaném pozemku jakýkoliv spoluvlastnický podíl, a to třeba i proti vůli většinových spoluvlastníků (viz též rozsudek NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, bod 87).
68. Přezkum vad opatření obecné povahy lze obecně popsat pětibodovým algoritmem (testem), který byl pro tyto účely vymezen judikaturou (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS): 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti; 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem; 5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho přiměřenosti (proporcionality), tedy konkrétně, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem, jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně; v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli. Jakkoliv je tento algoritmus jen fakultativní pomůckou (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, č. 4562/2024 Sb. NSS), soud se jej přidrží i v tomto případě.
69. Posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem (pátý krok algoritmu) je přitom v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů podmíněno předchozím seznámením odpůrkyně s důvody, pro něž má být sporné řešení nepřiměřeným zásahem do práv navrhovatele, a to prostřednictvím námitek, v nichž je na potřebu takového

individuálního poměrování upozorněn a v nichž jsou jí k posouzení předloženy konkrétní důvody zpochybňující navrhované řešení. Nebyly-li by odpovídající námitky podány, pak by soudu v zásadě nezbyvalo, než námitku nepřiměřenosti zásahu do práv navrhovatele zamítnout bez věcného posouzení (v podrobnostech viz např. rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35, jenž též vysvětluje, proč závěry rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31, jsou vyhrazeny jen zcela specifickým a výjimečným případům týkajícím se trvalého omezení vlastnického práva prakticky srovnatelným s vyvlastněním).

70. V projednávaném případě navrhovatelky vznesly celkem čtyři zcela samostatné návrhové body, které se týkají čtyř ploch regulovaných napadeným ÚP. Ve vztahu k jednotlivým řešením napadeného ÚP rozporují jejich zákonnost (krok 4. algoritmu), ale především pak přiměřenost zásahu do svých vlastnických práv k jednotlivým pozemkům (krok 5. algoritmu). Jak bude vysvětleno dále, soud shledal důvodným pouze návrhový bod mířící proti dvěma nadměrně omezujícím regulativům plochy XN a ve zbytku návrh jako nedůvodný zamítl.

Obecný právní základ případu

71. K navrhovatelkami uplatněné **námitce nepřiměřenosti** změn využití dotčených pozemků považuje soud za vhodné shrnout závěry judikatury zabývající se právě otázkou přiměřenosti územního plánu. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, je podmínkou zákonnosti územního plánu mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnického práva mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což představuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení uvedené zásady může územním plánem dojít k omezením vlastníka v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a ten je povinen strpět je bez náhrady. V bodě 47 citovaného usnesení pak NSS dále dovodil, že „[ú]zemní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti touto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, jenž je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“
72. Hodnocení přiměřenosti omezení vlastnických práv k jednotlivým pozemkům navrhovatelek na základě ploch vymezených v napadeném ÚP představuje nedílnou součást soudního přezkumu, přičemž v územním plánování není možné připustit zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, nerozumnosti či libovůle. Jak ovšem vyplývá z již zmíněné judikatury (např. rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35), platí to jen tehdy, jestliže konkrétní důvody, v nichž spatřují

nepřiměřený zásah, byly uplatněny prostřednictvím námitek v procesu přijetí územního plánu.

73. Je přitom třeba zdůraznit, že územní plán, ať je jeho obsah jakýkoliv, vždy představuje zásah do vlastnického práva, neboť stanoví meze jeho výkonu. Navrhovatelky se mýlí, pokud mají za to, že mohou se svými pozemky nakládat neomezeně a že omezení v možnosti nakládání s pozemky musí být nutně nezákonné. Právní úprava ve stavebním zákonu naopak výslovně předpokládá, že každá obec přijme územní plán a v tomto územním plánu nastaví meze výkonu vlastnického práva cestou zařazení každého pozemku na jejím území do určité plochy se stanoveným způsobem využití. Představa, že je jen na vůli vlastníka, zda a co na svém pozemku vybuduje, se tak míjí s právní realitou. Zájem vlastníka je jen jedním z mnoha různých zájmů, které obec bere v úvahu, samozřejmě za předpokladu, že byl zřetelně v procesu územního plánování formulován. Stavební zákon očekává, že při vydávání územního plánu či jeho změny bude zasahováno do vlastnického práva vlastníků pozemků v regulovaném území, a samotný fakt, že dochází k takovému zásahu, tedy není důvodem vyslovení nezákonnosti napadeného ÚP.
74. Úkolem správního soudu přitom není určovat, jakým způsobem má být určité území využito, a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. V územním plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem musí být upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality (přiměřenosti) a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Přijetí územního plánu, tedy obecného rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci území, je při zachování výše zmíněných zásad politickou diskrecí zastupitelstva územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu (srov. čl. 100 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů). Soudům proto nepřisluší přezkoumávat, zda byl pro určitý pozemek zvolen nejvhodnější způsob funkčního využití či regulace (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2020, č. j. 10 As 197/2019-46, a judikaturu tam citovanou). Nepřiměřené zásahy soudní moci by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (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.
75. Co se týče **přezkoumatelnosti napadeného ÚP**, v nynější věci navrhovatelky především namítaly, že odpůrkyně neprovedla test přiměřenosti, a i v jiných dílčích aspektech se jim odůvodnění napadeného ÚP nejeví dostatečným. Soud by se nicméně musel zabývat otázkou, zda je napadený ÚP přezkoumatelný, i bez takto formulované námítky, pokud by mu to bránilo v posouzení některého z návrhových bodů. Ohledně standardu odůvodňování rozhodnutí o námitkách v procesu přijímání územního plánu Ústavní soud v nálezu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, vysvětlil odlišnou povahu odůvodnění územního plánu jako takového, jež může mít poměrně obecný charakter, a odůvodnění rozhodnutí o námitkách, na které lze v zásadě vztáhnout požadavky kladené na odůvodnění rozhodnutí v individuální věci. Dodal, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách předkládá právní a skutkové důvody, pro něž je třeba z pozice veřejné moci zasáhnout do práv, povinností či zájmů konkrétních subjektů individualizovaných konkrétními námitkami. Jakkoliv může být nezbytnost takového zásahu předurčena výsledkem politických úvah samosprávy o regulaci vztahů v území (ty jsou předmětem odůvodnění územního plánu jako takového), konkrétní provedení a vypořádání námitek vůči němu je správním soudem v zásadě plně

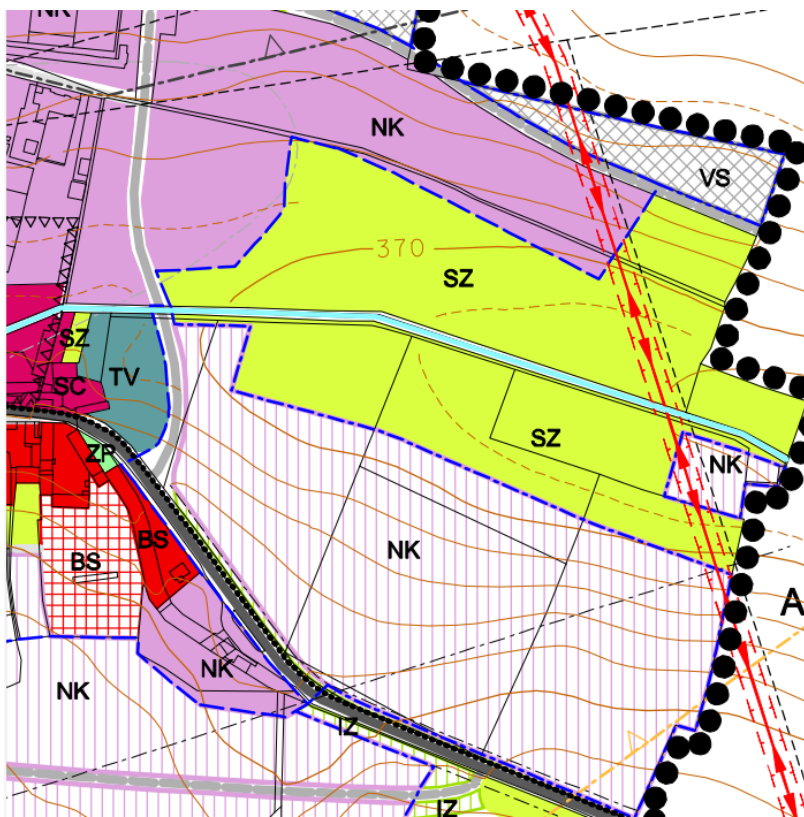
přezkoumatelné. To odpovídá závěru NSS v rozsudku ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, který vysvětlil, že „[n]a odůvodnění rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu z roku 2004). Musí z něho být seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou (§ 52 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006) za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené.“ Požadavky na detailnost vypořádání přitom musí odpovídat relevantnosti či rozsahu námítky (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48). Podstatné je, aby bylo zjevné, proč odpůrkyně přikročila k dané úpravě v území a zamítla námitky navrhovatele.

76. Odpůrkyně správně uvádí, že navrhovatelky jakožto vlastníci pozemků nemají veřejné subjektivní právo na to, aby napadený ÚP stanovil pro jejich pozemky podmínky využití, které navrhovatelky požadují (srov. rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41, odst. 15). Odpůrkyně však přesto musí k uplatněným námitkám řádně a přesvědčivě vysvětlit, proč jim nevyhověla a pro pozemky stanovila zcela odlišný způsob využití. Nelze opomíjet, že napadený ÚP představuje zásah do ústavně chráněného vlastnického práva [srov. čl. 11 Listiny základních práv a svobod vyhlášené pod č. 2/1993 Sb. (dále jen „Listina“)], a proto by měl být omezením přiměřeným. Lze připomenout též závěry rozsudku NSS ze dne 18. 9. 2023, č. j. 8 As 81/2022-52, a tam shrnuté judikatury, dle kterých je podstatné, aby dotčení vlastníci dostali na své námitky srozumitelné a věcné odpovědi, úkolem soudního přezkumu územního plánu ovšem není kontrola slohových dovedností pořizovatele.
77. V odůvodnění napadeného ÚP se opakuje výtká, že navrhovatelky uplatnily **námitky až při veřejném projednání návrhu napadeného ÚP** (§ 52 odst. 1 stavebního zákona) a nebránily se připomínkami již při společném jednání o návrhu napadeného ÚP (§ 50 odst. 3 stavebního zákona). V tom, že by takový postup zhoršoval jejich procesní postup, ovšem soud odpůrkyni přisvědčit nemůže. Požadavek na uplatnění připomínek totiž nemá oporu ve stavebním zákoně, který hlavní těžiště prosazování práv dotčených vlastníků spojuje s námitkami uplatněnými při veřejném projednání. Třebaže může být pro pořizovatele i odpůrkyni pohodlnější, pokud se vlastník proti navrhované regulaci ohradí již v dřívější fázi projednávání návrhu, uplatnění výhrad poprvé ve fázi veřejného projednání nemůže být navrhovatelkám kladeno k tíži, protože právě to je ten správný okamžik, kdy zákon výhrady ze strany dotčených vlastníků předpokládá. Taková situace neposkytuje sebemenší důvod k tomu, aby námitky byly odbyty jen lakonickým konstatováním jejich „opožděnosti“. Jakkoliv již ve fázi připomínek k návrhu ÚP mohou vlastníci pozemků a staveb uplatňovat připomínky na ochranu svých práv a často tak i činí, nejde o skutečné námitky, o nichž je ve smyslu § 53 odst. 1 a § 54 stavebního zákona v „konečné verzi“ územního plánu povinna odpůrkyně rozhodnout, nýbrž jen o méně formální procesní úkon, jehož případné nedostatečné vypořádání nemá na zákonnost napadeného ÚP vliv. Hlavním institutem ochrany práv s přímým vlivem na zákonnost územně plánovací dokumentace jsou právě až námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, které musí být řádně vypořádány, neboť od uplatnění námitek a odůvodnění rozhodnutí o nich se odvíjí intenzita soudního přezkumu územního plánu.
78. Ostatně NSS v rozsudku ze dne 24. 1. 2019, č. j. 5 As 257/2016-49, vysvětlil, že „[j]ednotlivé fáze procesu územního plánování je třeba důsledně dodržovat. Dotčení vlastníci pozemků mohou uplatnit své námitky teprve v závěrečné fázi přípravy návrhu územního plánu, tj. až proti

„upravenému a posouzenému návrhu územního plánu“, který je doručen veřejnou vyhláškou ve smyslu § 52 odst. 1 stavebního zákona. Pokud dotčení vlastníci pozemků nevyužili „upraveného a posouzeného návrhu územního plánu“ k uplatnění plnohodnotné námítky (§ 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona) o nepřiměřenosti zásahu do svého vlastnického práva, potažmo práva na podnikání, nemohou se úspěšně domáhat toho, aby soud tento zásah přezkoumal tzv. v první linii.“ Zmíněná výtka neuplatnění připomínek ve fázi společného jednání tedy nemá žádný vliv na požadavky na odůvodnění rozhodnutí odpůrkyně o námitkách navrhovatelek. Je třeba zkoumat, zda napadený ÚP skutečně poskytl náležitou odpověď co do důvodů zásahu do vlastnického práva navrhovatelek, a to ať už v rámci vlastního odůvodnění nevyhovění námítkám, nebo v obecné části odůvodnění.

Vymezení specifické plochy – Gardenpark (XN)

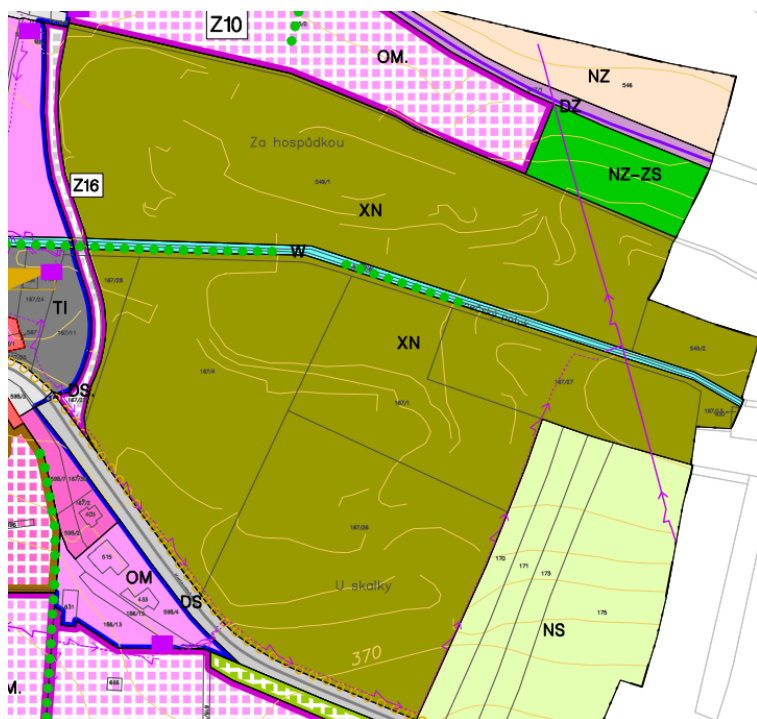
79. Napadený ÚP provedl podstatnou změnu využitelnosti pozemků. V ÚP 2004 hlavní výkres přiřadil pozemkům navrhovatelek využití jako plochy NK (zvětšiny návrhové, jen v severozápadním cípu jako stabilizované), v menší části jako stabilizované plochy SZ a konečně okrajově u jednoho pozemku též TV:



80. Pro plochy NK pro „obchod, služby a jiné komerční aktivity“ stanovil ÚP 2004 jako základní využití soustředění zařízení obchodu a služeb, ke skladování a spediční činnosti a k nerušící výrobě (technologické parky apod.). Vhodné zde bylo realizovat obchodní areály a jednotky, prodejní sklady (nábytek, stavebniny aj.), autosalony, autoservisy, autobazary, půjčovny automobilů, čerpací stanice pohonných hmot, opravy a půjčovny průmyslového zboží (nářadí apod.), pronajímatelné sklady a administrativní plochy, komerční sportovní zařízení (fitcentra apod.), zařízení obchodu a služeb, vzorkovny, výstavní sítě, výstavní plochy, restaurace a jiná stravovací zařízení, příslušné komunikace, veřejnou a izolační zeleň či vodní plochy. Přípustné bylo i umístění ubytovacích, kulturních a společenských (zábavních) zařízení, hasičské zbrojnice, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a

technické infrastruktury, garáží a parkovišť. Nepřípustné byly naopak stavby bydlení (kromě pohotovostních, případně služebních bytů) či stavby pro zdravotnictví, sociální služby, sport a rekreaci. Koeficient zastavění byl určen na 40 % s minimální plochou zeleně 30 %, přičemž výškově byly stavby omezeny na maximálně 10,5 m a maximální provozní plocha jednoho areálu byla omezena na 3 000 m².

81. Pro „zóny zeleně (LE, SZ, IZ, LO)“ bylo základním funkčním využitím zvýšení ekologické stability ve srovnání s okolím, příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny a uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů. Vhodnými a převládajícími funkcemi měly být územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), významné krajinné prvky, část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES a v plochách SZ sady a zahrady. Přípustné byly i funkce ZPF, přičemž rekreační využití bylo možné pouze v případě, že nepoškozuje přírodní hodnoty území. Nepřípustná byla jakákoliv nová výstavba, oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů, intenzivní hospodaření na pozemcích, zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek, sběr rostlin a chytání živočichů a používání chemických prostředků.
82. V napadeném ÚP jsou podle hlavního výkresu pozemky regulovány takto:



83. Pro „XN Plochy specifické – Gardenpark“ je stanoveno hlavní využití pro přírodní park (veřejnou, izolační a okrasnou zelen) a pro stávající výstavní a prodejní areál zahradnictví. Přípustným využitím jsou retenční opatření a vodní plochy, opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické přístřešky, hygienická zařízení a informační tabule, prvky drobné architektury (sochy, boží muka, altány, zídky, menhiry, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše), cyklostezky, související technická infrastruktura a nekryté přírodní výstavní plochy. Podmíněně přípustné jsou též pozemní komunikace a parkoviště pro návštěvníky v případě prokázání nenarušení krajinného rázu, stavby sloužící pro zázemí a provoz parku a zahradnictví a odhumusování ploch, avšak pouze do úrovně stanovené vydaným rozhodnutím.

Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, areály zemědělské výroby, terénní úpravy, modelace terénu zeminou, navážky, deponie, ukládání zeminy a skládky odpadu a materiálu (včetně stavebního odpadu). V rámci podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu byl stanoven koeficient zastavění maximálně 10 %, koeficient zeleně minimálně 80 %, maximální zastavěná plocha přípustných staveb 100 m² a jejich maximální výška 4 m od rostlého (původního) terénu.

84. Již z porovnání napadeného ÚP s regulativy ÚP 2004 ve znění poslední změny č. 4 je zjevné, že se navrhovatelky nemohou úspěšně domáhat zrušení celé specifické plochy XN. Nově vymezená plocha XN je totiž z hlediska argumentů uplatňovaných navrhovatelkami výhodnější nežli původní plocha SZ. V případě regulativů ploch SZ byla totiž nepřipustná „*jakákoliv nová výstavba*“, zatímco v případě plochy XN je omezená výstavba „*staveb sloužících pro zázemí a provoz parku a zahradnictví*“ možná. Regulativy plochy XN jsou více uzpůsobené tomu, aby bylo možné pozemky komerčně využívat alespoň pro účely zahradnictví nebo parku, a proto v porovnání s původní plochou SZ představují menší omezení vlastnických práv. Navrhovatelky neuvedly, v čem by plocha XN měla být pro ně méně výhodnou nežli plocha SZ, a s ohledem na dispoziční zásadu soudu nepřísluší za ně cokoli domýšlet (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS). K omezení možnosti výstavby došlo pouze v těch částech, kde plocha XN nahradila původní plochy NK. V místě původních ploch SZ naopak napadený ÚP poskytl navrhovatelkám širší volnost v nakládání s pozemky než ÚP 2004.
85. K negativnímu dotčení vlastnického práva tudíž došlo pouze v části, kde plochy XN nahrazují v ÚP 2004 vymezené rozvojové plochy NK, jejichž možnosti využití byly nepochybně podstatně širší. Sam o sobě ale není takový zásah protiprávní, jelikož nelze nalézt žádné ustanovení právního předpisu, které by takový krok odpůrkyni zapovídalo (ve smyslu nezákonnosti).
86. Naopak takovou možnost stavební zákon předpokládá. V tomto směru lze odkázat na § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle nějž má územní plánování zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Podle § 19 odst. 1 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména dle písm. b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, dle písm. c) prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, a také dle písm. i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.
87. Možnost takového zásahu ze strany odpůrkyně tedy závisí na přiměřenosti takového řešení ve vztahu k soukromým zájmům dotčených vlastníků pozemků. Pro takové posouzení přitom jak ze strany soudu, tak předtím ze strany odpůrkyně je nezbytné, aby vlastník své soukromé záměry konkrétně popsal, neboť bez jejich bližší specifikace nelze provést úplnou úvahu v tom směru, zda konkrétní veřejné zájmy sledované odpůrkyní (popř. soukromé zájmy jiných vlastníků v území) mohou převážet nad soukromými zájmy navrhovatelek.

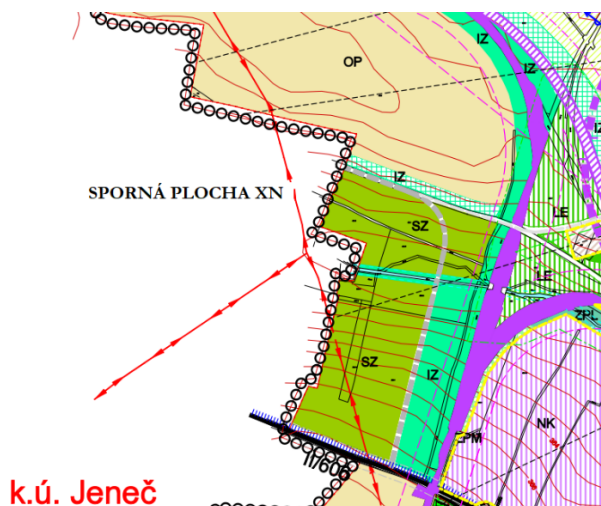
Navrhovatelky však, ač námitky podaly, své konkrétní zájmy nijak nepopsaly, a odpůrkyni tudíž nelze klást k tíži, pokud na námitky reagovala stejně obecným způsobem vymezujícím legitimní veřejné zájmy konkurující soukromým přáním navrhovatelek. Navrhovatelky se soustředily jen na kritiku důvodů, jež v obecné části odůvodnění v souvislosti s vyřazením ploch Gardenparku ze zastavitelných ploch zazněly, neposkytly však žádnou vlastní představu k tomu, jak pozemky hodlají využít a proč je to pro ně důležité. Jen zcela neurčitě tvrdily, že území čeká další rozvoj, a jediné konkrétnější zmínky uvedly v kritice regulativů, když namítly, že v plochách by nebylo možné umístit ani standardní průmyslový skleník, že v úvahu přicházejí záměry, v rámci nichž část ploch sice není zastavěna budovami, ale jež zároveň nelze označit za nízkou či vysokou zeleň, a že jedním ze zvažovaných způsobů využití představuje využití k volnočasovým aktivitám. Takovým postupem však prakticky znemožnily odpůrkyni provést případný test proporcionality, a tím pádem jej nemůže řádně učinit ani soud (viz již zmíněný rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35).

88. Jen obecně lze tedy zmínit, že i při posouzení otázky přiměřenosti zásahu je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznačená to ovšem, že je třeba zachovat dosavadní využití všech ploch; tím by bylo vyloučeno jakékoliv přizpůsobení vývoji situace či jakýkoliv rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jediné tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem (viz rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, bod 56). Na druhou stranu ale vázanost předchozí územně plánovací dokumentací téhož či nižšího stupně by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území.
89. Předmětem ochrany ze strany soudu je tedy v tomto případě legitimní očekávání, jež navrhovatelům jakožto vlastníkům dotčených pozemků v minulosti vzniklo v důsledku jejich zařazení do zastavitelných ploch, že na svých pozemcích budou moci vystavět komerční budovy, resp. tyto pozemky za tímto účelem odprodat. Tento chráněný právní statek však není bez hranic. Nejen, že se jeho protiváhou mohou stát konkurující veřejné zájmy, ale omezený časový dosah tohoto legitimního očekávání potvrzuje též platná právní úprava.
90. Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona vlastníkově nebo oprávněnému nenáleží náhrada, jestliže ke zrušení určení pozemku k zastavění došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.
91. Jinými slovy, uplynutím shora popsané 5leté lhůty, během níž nebyl získán veřejnoprávní akt nezbytný k realizaci výstavby, již právní úprava vlastníkově zastavitelného pozemku

negarantuje, že mu bez náhrady nemůže být právo výstavby změnou územně plánovací regulace odebráno. Vlastnické právo, s nímž bylo do té doby spjato toto legitimní očekávání, se tak stává slabším, a jakkoliv je nutno jej brát v potaz a hledat řešení pokud možno šetrnější, již nepředstavuje takto významnou překážku pro změnu regulace, jelikož dotčený vlastník již nemůže legitimně tvrdit, že taková změna je nepřipustně překvapivou.

92. Odpůrkyně přitom legitimní důvody pro svůj postup poskytla, byť nikoliv nutně v pasáži věnované vypořádání námitek. Z výše shrnutých pasáží výroku a zejména odůvodnění napadeného ÚP v první řadě vyplývá, že plochy pro komerční zařízení byly v územním plánu odpůrkyně vymezeny již dlouhou dobu, avšak na rozdíl od ploch pro výrobu a skladování v blízkosti dálnice D6, které byly relativně rychle zastavěny, jejich využití bylo prakticky i po 20 letech nulové. S ohledem na odpovědnost, kterou má odpůrkyně v oblasti územního plánování a jejíž součástí je mj. soustavné prověřování potřebnosti změn v území, je pak zcela logické, pokud uzavřela, že čas ukázal, že potřebnost změnových ploch NK (v kategorizaci napadeného ÚP jde o plochy OM) je výrazně menší, než bylo předpokládáno v ÚP 2004, a proto od dalšího vymezení takových ploch v napadeném ÚP (částečně) upustila.
93. Vzhledem k tomu, že takových ploch bylo v území vymezeno více a některé se rozhodla (nakonec; původně usilovala o vymezení ploch pro bydlení) ponechat, musela odpůrkyně nějakým způsobem mezi takovými plochami vybírat, ovšem i zde odůvodnění poskytla. Upozornila na to, že plochy OM v jižní části území by generovaly nákladní dopravu, která by zatížila obytné plochy v obci s ohledem na předpokládané směřování této dopravy na dálnici D6. Kromě toho z VVURÚ vyplývá, že v silně zemědělsky využívané krajině v okolí se nachází jen minimální množství krajinné zeleně a tento fakt je ještě zhoršován přítomností rozsáhlých logistických areálů navazujících na dálnici. Odpůrkyně přitom uvedla, že vedle parkově upravené zeleně v areálu Řízení letového provozu západně od Jenče je zeleň v Gardenparku nejvýznamnější zelenou plochou na území obce, a proto jej chce zachovat. Nebude-li komerčně úspěšný, tak alespoň jako modelovanou krajinu. Dalším argumentem byla snaha předejít srůstání obce s městem Hostivice a zároveň vyloučit vznik zástavby osamocených areálů bez návaznosti na okolní strukturu obce. Konečně odpůrkyně poukázala na nesoulad komerční výstavby v Gardenparku s koncepcí územního plánu. Popis urbanistické koncepce lze přitom nalézt v příslušné pasáži odůvodnění napadeného ÚP (OD.F.2.3.2), kde se uvádí, že základem urbanistické koncepce obce je strukturování obce na kompaktní funkční celky tvořené obytným územím tvořeným jádrem obce a navazujícími rozvojovými plochami pro bydlení, specifickou plochou Gardenparku na východní hraně území a průmyslovou a skladovací zónou s rozsáhlými plochami dopravní infrastruktury včetně jejího zázemí (dálnice D6 a plochy pro plánovanou modernizaci tratě) obepínající severní část obytného území obce.
94. Tyto argumenty přitom nejsou neadekvátní, jak navrhovatelka tvrdila ve svých námitkách. Pokud jde o problematiku srůstání se sousedním městem Hostivice, ani navrhovatelka nezpochybňuje fakt, že původně vymezené plochy NK dosahovaly až k hranici s územím sousedního města. Jen to, že při přijímání ÚP 2004 nebyla této urbanisticky nevhodné situaci věnována náležitá pozornost, přitom neznamená, že v době přijímání napadeného ÚP by již urbanistická vhodnost původního řešení neměla být hodnocena. Napadený ÚP totiž není jen dílčí změnou existujícího ÚP, nýbrž zcela nově pro každý pozemek na území obce znovu přijímá konkrétní regulaci, a tudíž, nestanoví-li právní předpis jinak, se musí znovu zabývat souladem takového řešení s cíli a úkoly územního plánování. Jakkoliv lze zmínit, že samotné

město Hostivice dle aktuálního územního plánu (viz výřez níže) neplánuje realizovat zástavbu až hranici svého území s územím odpůrkyně, péče o zachování urbanistické samostatnosti zastavěného území je sdíleným úkolem, a proto ani tento fakt nebrání odpůrkyni, aby tuto zásadu vzala v úvahu jako rozhodovací důvod. Obdobný význam má i snaha odpůrkyně zajistit kompaktní charakter zastavěného území obce, a je úkolem úzce souvisejícím s požadavkem na ochranu volné krajiny, a jde-li o plochy pro bydlení, též se základním pilířem územního plánování v podobě péče o soudržnost společenství obyvatel území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Navrhovatelkám nelze přisvědčit, že nejde-li o plochy pro obytnou zástavbu, není návaznost na zastavěné území obce významná. I v případě výstavby komerčních ploch zůstává ve hře ochrana volné krajiny.

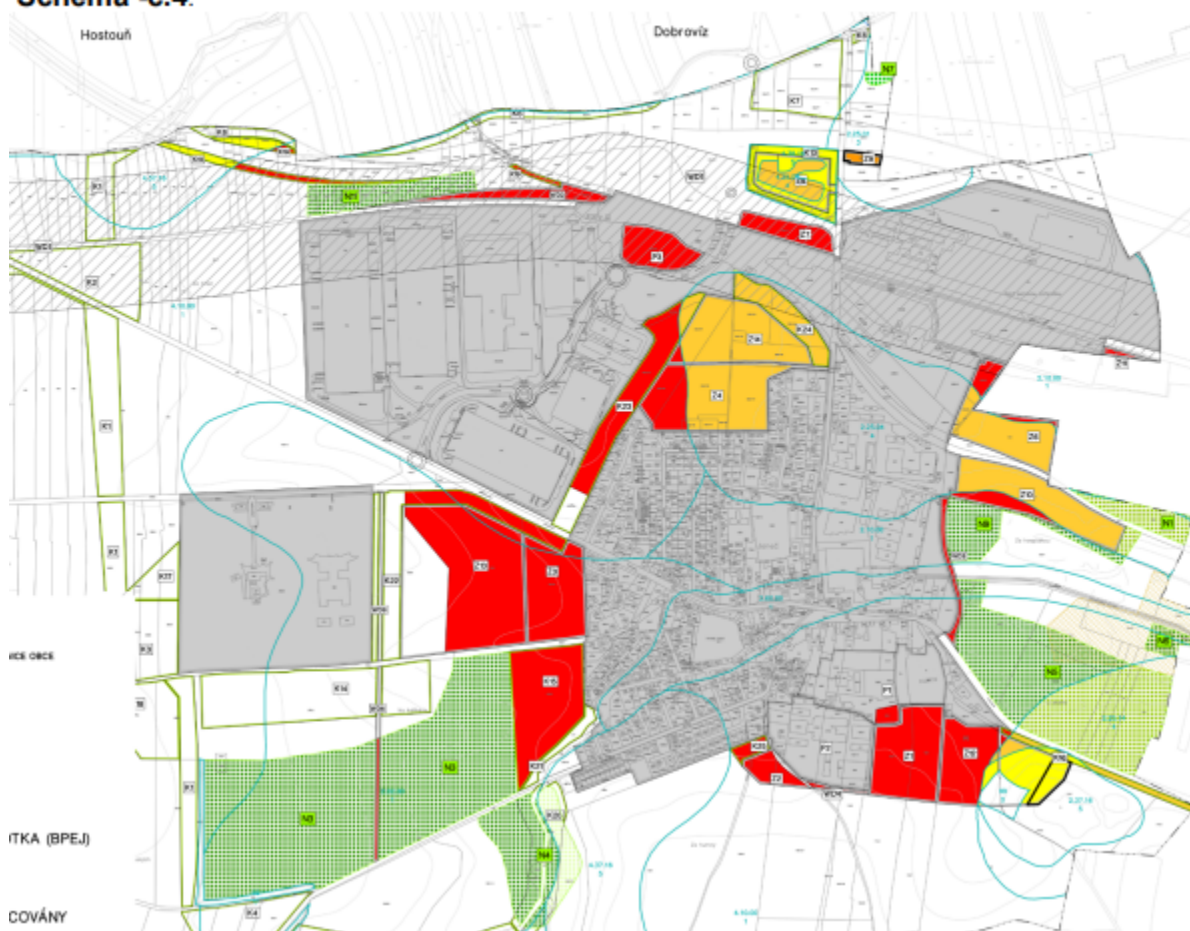


95. Proti zájmu odpůrkyně na ochraně zeleně se pak navrhovatelky vymezují v návrhu adresovaném soudu, když popírají jakoukoliv hodnotu zeleně v Gardenparku a v podstatě toto území označují za zdevastované území (*brownfield*), jež je zralé k přestavbě. S tím ovšem soud nesouhlasí. Samy navrhovatelky předkládají kolaudační souhlas, jenž dokládá, že Gardenpark byl budován jako zahradnické pěstitelské plochy, a dále zmiňují, že cílem bylo jeho zpoplatněné zpřístupnění veřejnosti. Fotografie areálu pořízené v zimě (dle připojených metadat byly snímky pořízeny dne 5. 2. 2024 a v případě dvou fotografií bez metadat je na nich vidět buď sněhový poprašek v případě pohledu na jezírka, nebo vrstva sněhu na zábradlí mostku přes Jenečský potok), tj. v době vegetačního klidu, v tomto směru nemohou být zcela vypovídající. Z leteckých fotografií je přitom patrné, že se skutečně jedná o zelené území, jakkoliv ozelenění území po provedených rozsáhlých terénních úpravách probíhá postupně. Otázka, zda toto území je či není veřejně přístupné a zda jde o projekt komerčně úspěšný, přitom pro ekologicko-stabilizační funkci plochy Gardenparku až takový význam nemá.
96. Konečně z VVURÚ vyplývá, že jedním z problémů v oblasti ochrany životního prostředí je i významný zábor nejvyšších půd I. třídy ochrany ZPF. Samotný napadený ÚP sice nepřináší nové zábory půd I. a II. třídy ochrany pro zastavitelné plochy [zábory pocházejí již z ÚP 2004 a jeho změn, a proto se s ohledem na výslovnou úpravu v § 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) u nich nepoužil požadavek § 4 odst. 3 téhož zákona na prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu na odnětí ze ZPF], avšak to neznamená, že by se odpůrkyně v rámci plnění cílů územního plánování požadujících ochranu životního prostředí nemohla otázkou potřebnosti dosavadních rozlehlých záborů kvalitních

zemědělských půd přesto zabývat. Navrhovatelky přitom nemají pravdu v tom, že by území Gardenparku bylo tvořeno převážně méně kvalitními půdami IV. třídy ochrany. Součástí odůvodnění je i grafická část, jejíž součástí je výkres záborů půdního fondu (D3), z něž vyplývá, že rozhodující část pozemků navrhovatelek je tvořena půdami I. stupně ochrany (BPEJ 4.10.00, 2.10.00 a 2.60.00) a jen malá část v jihovýchodním cípu spadá do IV. třídy ochrany (BPEJ 2.25.14). Totéž potvrzuje i schéma č. 4 na str. 40 textové části odůvodnění napadeného ÚP:

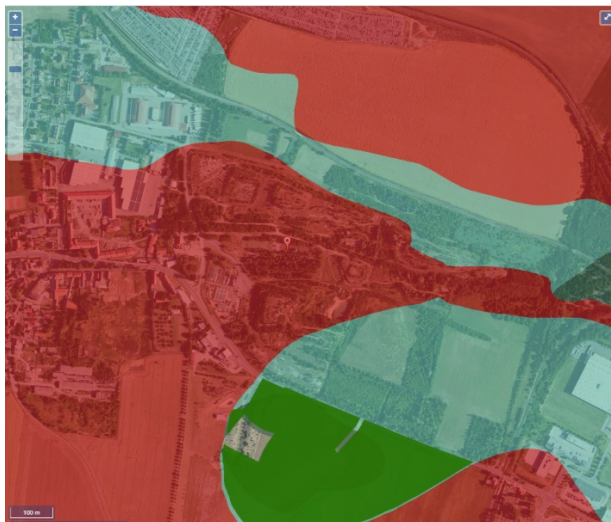
Černým silnějším obrysem vyznačeny jediné 2 nové záборы oproti ÚPO
Stupnicí červená (I.) až žlutá (V.) vyznačeny třídy ochrany záboru ZPF převzaté z ÚPO
Zeleně vyznačeny plochy N1 až N11, vypouštěné ze záboru ZPF oproti ÚPO

Schema -č.4.



97. Pro jistotu soud na webu Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, v. v. i., ověřil, že se většina plochy XN skutečně nachází v I. třídě ochrany ZPF (sytě červená) a IV. třída ochrany ZPF (světlené zelená) zasahuje jen její jihovýchodní část (viz níže). Odůvodnění napadeného ÚP je tedy v souladu s územně analytickými podklady, přičemž od nich se nemůže pořizovatel odchýlit jen proto, že navrhovatelky tvrdí, že zemědělské půdy na pozemcích Gardenparku svou předchozí činností znehodnotily. Jednak takovému jednání porušujícímu zásady ochrany zemědělského půdního fondu (srov. § 3 zákona o ochraně ZPF) nelze s ohledem na jeho závadovost poskytnout ochranu a jednak to nic nemění na tom, že územní analytické podklady, z nichž územní plán musí vycházet, se podle § 26 odst. 1 stavebního zákona tvoří mj. na základě limitů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, mezi něž patří i zákon o ochraně ZPF, který v § 3 odst. 5 předpokládá, že kvalita půd se určuje a eviduje v celostátní evidenci BPEJ (srov. § 3 vyhlášky č. 227/2018 Sb., o

charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění pozdějších předpisů). Pokud mají navrhovatelky za to, že v realitě je kvalita půd na území Gardenparku jiná, aniž by to zavinily svou činností, pak mají možnost požádat o rebonitaci postupem podle § 4 zmíněné vyhlášky. Po zapracování nových údajů do celostátní evidence, z níž vychází též katastr nemovitostí pak bude v rámci tvorby nového územního plánu či změny stávajícího vycházeno z nových údajů. Do té doby však nelze tvrzení navrhovatelek reflektovat.



98. V situaci, kdy odpůrkyně chtěla ve prospěch ZPF učinit ústupek a navrátit do něj alespoň část dřívějších rozsáhlých záborů ZPF, pak soud nemá pochyb, že pozemky Gardenparku k tomu byly vhodné. Pouze v tomto rozsahu lze přitom navrhovatelkám přisvědčit, že odpůrkyně upřednostnila zastavitelnost ploch na západě území obce (plochy Z3 a Z13) před jejich pozemky. I pro tento výběr ale odůvodnění napadeného ÚP poskytuje vysvětlení, jež ukazuje, že k takovému kroku měla odpůrkyně legitimní důvody. Odůvodněním se prolínají konstatování, že lze předpokládat dynamický růst počtu obyvatel obce, že o plochy pro bydlení byl v minulosti značný zájem, a že je proto třeba právě takové plochy napadeným ÚP vymezit. Plochy Z3 a Z13 přitom jsou návrhovými plochami pro bydlení (B), a je tudíž zcela v souladu s potřebami obce, že byly upřednostněny a byly ponechány v zastavitelných plochách, byť i ony jsou na půdách I. třídy ochrany.
99. Z odůvodnění napadeného ÚP lze přitom i dovodit, že pozemky navrhovatelek nemohly být převedeny ani na plochy pro bydlení. Jednak by tím zanikly zelené plochy, jimž urbanistická koncepce odpůrkyně přiznává významnou váhu, a jednak by taková změna využití nutně narazila na negativní stanoviska dotčených orgánů. V rámci snahy získat nové plochy pro bydlení odpůrkyně usilovala o jejich vymezení v plochách Z4 a Z14, avšak zjistila, že to není možné pro jejich blízkost k přistávací dráze Letiště Václava Havla a umístění v zóně B ochranného pásma, kde je vyloučeno umístění nových staveb pro bydlení (srov. část OD.F.3.3.1 odůvodnění), takže nezbylo, než je s ohledem na stanovisko Ministerstva dopravy přeradit do ploch bez funkce bydlení (konkrétně OM). Území Gardenparku se podle koordinačního výkresu (D1) tvořícího grafickou část odůvodnění napadeného ÚP sice nachází jen v ochranné zóně A, kde stavby pro bydlení jsou po předložení průkazu splnění limitu pro vnitřní hluk připuštěny, avšak zároveň přímo přes ně prochází osa budoucí paralelní vzletové a přistávací dráhy, jež je vymezena v Politice územního rozvoje (dále jen „PÚR“) a jež se bude také nacházet natolik blízko, že je nepochybné, že i toto území následně nebude pro plochy bydlení vhodné. Je tudíž logické,

proč bylo upřednostněno zachování ploch bydlení na západě obce, a dokonce i to, proč v rámci snahy zachovat plochy zeleně nebyla zpět do ploch zemědělských převedena např. blízká zastavitelná plocha Z12. V ní se totiž žádný (byť jen vznikající) park nenachází, a navíc je od prahu budoucí vzletové a přistávací dráhy vzdálena více.

100. Soud proto v mezích, jež navrhovatelky nastavily nekonkrétností svých námitek, uzavírá, že odpůrkyně se nedopustila nepřipustného excessu při výkonu samosprávy, jestliže plochu Gardenparku vymezila v napadeném ÚP jako stabilizovanou plochu XN, jelikož dosavadní vývoj v území ukázal nepotřebnost zástavby tohoto území stavbami komerčního charakteru, a naopak potřebnost ochrany zde vznikajících zelených ploch. Je přitom třeba poznamenat, že navrhovatelce a) zůstala zachována možnost realizace komerčních staveb na západní části pozemku p. č. 549/1, kde již jednu stavbu má, přičemž jde o území s rozlohou umožňující výstavbu i několika budov. Odpůrkyně navíc nezařadila území Gardenparku do zcela nezastavitelných ploch, jako jsou plochy NS či NZ, ale připustila zde i realizaci určitých staveb tím, že s ohledem na atypický charakter tohoto území pro ně vytvořila speciální regulativy plochy XN, jež počítají s dalším fungováním stávajícího výstavního a prodejního areálu zahradnictví a podmíněně přípustnou realizací i nových staveb sloužících pro provoz zahradnictví či parku.
101. Navrhovatelky nicméně napadají i samotné regulativy plochy XN jako příliš omezující. Byť samotný návrh neobsahuje eventuelní petit specifikující regulativy, jejich zrušení požadují, tím, že se dožadují zrušení ploch XN jako celku, součástí návrhu na zrušení zjevně jsou i veškeré s nimi spojené závazné regulativy. Rozsah jejich přezkumu je ovšem limitován uplatněnými návrhovými body, jež jsou užší než původně uplatněné námítky. V návrhu navrhovatelky konkrétně upozorňují jen na koeficient zastavění maximálně 10 %, maximální zastavěnou plochu 100 m² a maximální výšku staveb do 4 m. Oproti námitkám již nebrojí proti nemožnosti umístění pohostinských, kulturních, rekreačních a sportovních zařízení ani proti minimálnímu koeficientu zeleně. Jen nepřímě pak zmiňují nemožnost realizace prodejen, zakrytých prodejních ploch či zahradnických skleníků), když si stěžují, že zmíněné maximální limity znemožňují jejich umístění.
102. Zde je třeba připomenout, že odpůrkyně na tyto námítky reagovala tím, že regulativy nezastavěného území nemůže příliš přibližovat regulativům zastavitelných ploch a že urbanistická koncepce obce odmítá změnu území Gardenparku a jeho rozsáhlé zastavění. I tato argumentace má svou logiku. Odpůrkyně nepochybně připustila, aby v tomto území nadále fungovalo existující zahradnictví, jelikož není v nesouladu ani s ochranou ZPF, ani s ochranou zeleně v území a přitom takové řešení je šetrnější z hlediska práv navrhovatelek. Ovšem pokud by na tomto území začalo vznikat větší množství staveb za jiným účelem (jako jsou prodejny bez zahradnického sortimentu apod.) nebo stavby plošně rozsáhlé, charakter území by se změnil. Již by mu nemusela pohledově i funkčně dominovat zelen, nýbrž stavby, jejichž působení úzce souvisí s tím, jak jsou vysoké nebo rozsáhlé a jak hustě jsou v území zastoupeny.
103. Na druhou stranu ovšem ani odpůrkyně v takovém území nezakazuje stavby prodejen či jiných staveb souvisejících s provozem zahradnictví napadený ÚP. Požaduje po nich však splnění plošných a rozměrových limitů, které jsou vskutku přísné. Obzvláště v případě komerčně využitelných skleníků, ale i prodejny zahradnických potřeb je zřejmé, že takto přísně nastavené limity jsou schopné blokovat ekonomicky životaschopné řešení, resp. by nutily navrhovatelky k neefektivnímu rozdrobení takových záměrů do vícero staveb. K zahradnictví patří i takové stavby jako jsou prodejny a skleníky, přičemž s ohledem na

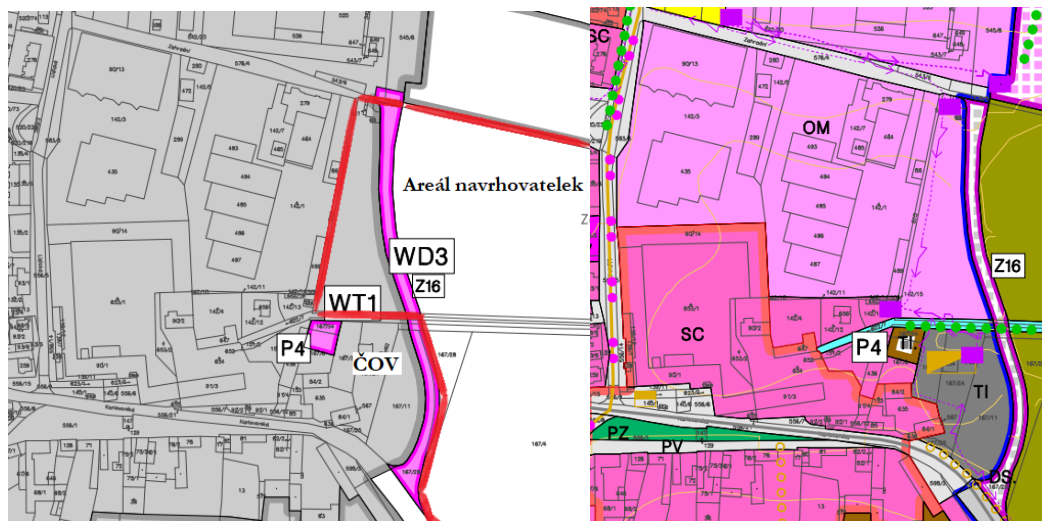
rozsah území a spíše průmyslovou než drobnou živnostenskou činnost navrhovatelek je logické, že komerční potřeba odůvodňuje i zřízení prodejny, resp. skleníku většího než 100 m². Na rozdíl od prodejny navíc zřizování větších skleníků není konfliktní ani s ochranou ZPF.

104. Cílem stanovení specifických ploch XN přitom bylo, i přes jejich zařazení do nezastavěného území, nabídnout možnost jejich širšího využití tak, aby v těchto plochách bylo možné nejen udržovat stávající zeleň, ale též zachovat a rozvíjet existující provozovnu zahradnictví. To tudíž ospravedlňuje, aby limity využití byly širší než pro plochy zemědělské NZ či plochy smíšené nezastavěného území NS – ovšem i ty mají limit maximálně 100 m² zastavěné plochy a 4 m výšky. Fakticky tak kvantitativní limity plochy XN nejsou nijak vstřícnější. Tyto regulativy napadeného ÚP ve vztahu k plochám XN v kontextu včas uplatněných námitek zopakovaných v návrhu soudu a dále rozvinutých při jednání soudu tedy skutečně intenzivně zasahují do práv navrhovatelek, přičemž odpůrkyně v míře odpovídající jejich konkrétnosti (proč nelze navýšit výškový limit na požadovaných 8 m a maximální plochu na 1 000 m²) vysvětlení svého postupu ve vypořádání námitek neposkytla, resp. poskytnuté důvody neobstojí. Z leteckých fotografií je patrné, že navrhovatelky již nyní i v provizorní podobě zahradnictví mají v území umístěnou stavbu větší než 100 m² a nastavené regulativy by bránily jakýmkoliv jejím stavebním úpravám (bylo by možné stavbu jen udržovat). Navrhovatelky by přitom ani nemohly zahradnictví vybavit skleníky odpovídajícími potenciálu území (snad jen menšími zahradními skleníky, což ale pro zahradnictví není adekvátní řešení).
105. Navrhovatelkám lze přisvědčit, že takto nastavená regulace by byla pro ně extrémně omezující a skutečně by mohla vést až k jejich ekonomické likvidaci. Rozhodně by však silně podporovala pustnutí zamýšlené parkové části Gardenparku, jejíž zachování a potenciálně rozvoj přirozeně záleží na ekonomické životaschopnosti tohoto území jako celku. Proto soud přistoupil ke zrušení těchto dvou regulativů, jelikož se jeví být nepřiměřeným řešením a odpůrkyně nezbytnost takto striktního zásahu do práv navrhovatelek nebyla schopna přesvědčivě vysvětlit.
106. Pokud ovšem navrhovatelky zmiňovaly též limit nejvýše 10 % zastavěné plochy, ten s ohledem na celkovou rozlohu pozemků počítající se v několika hektarech se nejvíce jeví být natolik omezující, jak by se mohlo jevit na první pohled. I při umístění většího skleníku a prodejny by neměl být pro navrhovatelky nadměrně omezující. Zároveň zajišťuje, že po zrušení limitů 100 m² zastavěné plochy a 4 m výšky nedojde k zastavění území v míře, jež by skutečně vedla ke ztrátě jeho celkového charakteru jako nezastavěné plochy. Soud jinak opět připomíná, že hustější zástavba a komerční stavby nesouvisející s provozem zahradnictví a péčí o zamýšlenou parkovou část mohou být umístěny v západní části pozemku p. č. 549/1, jež je vymezena jako plocha OM.
107. S výjimkou výškového a plošného regulativu pro jednotlivé stavby je tedy část návrhu požadující zrušení vymezené specifické plochy Gardenparku (XN), popř. některých jejích regulativů nedůvodná.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD3

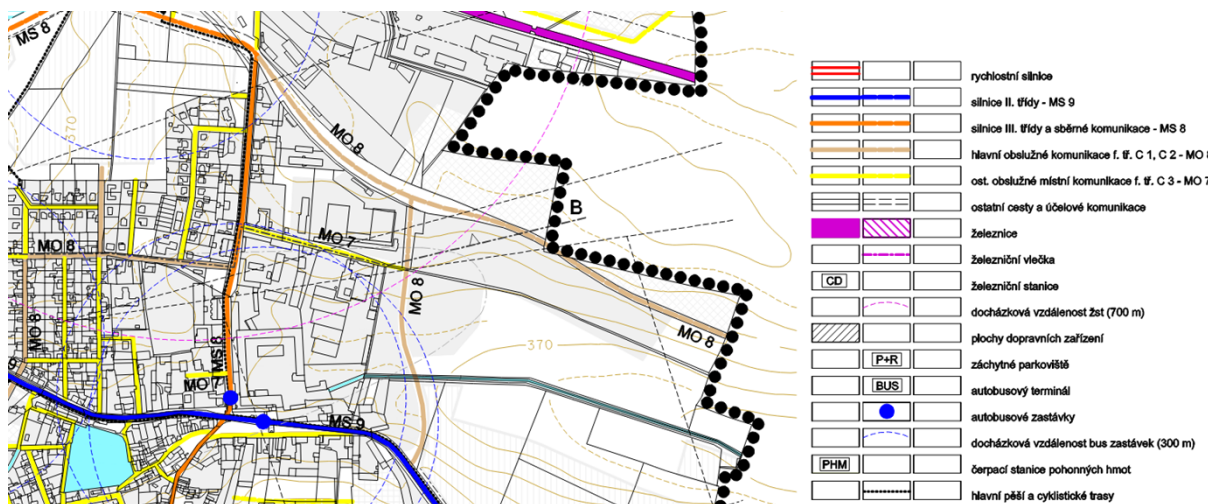
108. Navrhovatelky a) a b) vznesly tento návrhový bod ve vztahu k pozemkům p. č. 167/13, 167/28, 167/29, 549/1, 551/1, 551/2, 576/4, 576/5, 622/8. Odpůrkyně sice správně upozornila na to, že navrhovatelky v námitkách v průběhu pořizování napadeného ÚP nepoukázaly na pozemky p. č. 167/28 a 576/4, nicméně to nemění nic na tom, že námitka

brojila proti vymezení veřejně prospěšné stavby WD3 (zastavitelná plocha Z16) jako celku. Z výkresů B3 „veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ (vlevo) a B2 „hlavní výkres“ (vpravo) napadeného ÚP vyplývá následující situace:



109. Je zřejmé, že nelze dát za pravdu navrhovatelkám, že by nebylo jasné, kudy má ochvat WD3 vést, protože ve výkresech napadeného ÚP je vyznačen tak, že v podstatě kopíruje průběh stávající vnitroareálové veřejně nepřístupné účelové komunikace a ústí do ulice Zahradní. Zda a v jaké míře zasahuje i na pozemky p. č. 167/28 a 576/4, není až tak významné, protože jejich užívání bude tak jako tak provozem obchvatu dotčeno, přičemž úkolem územního plánu není vymezovat jednotlivé plochy a průběh koridorů až do podrobnosti jednotlivých parcel. Významné není ani to, zda je ulice Zahradní v soukromém vlastnictví, neboť jakožto místní či veřejně přístupná účelová komunikace je určena pro užívání veřejností, čemuž vymezení obchvatu odpovídá.
110. Pokud odpůrkyně s odkazem na zápis v katastru nemovitostí uvádí, že tato vnitroareálová komunikace právně neexistuje, pak tím nepopírá její samotnou existenci, o níž soud nemá na základě předložené fotodokumentace pochyb, ale jen vysvětluje, proč je plocha Z16 napadeným ÚP definována jako plocha změnová, a nikoliv jako stabilizovaný stav. Soud má ovšem za to, že není nezbytné se podrobněji zabírat otázkou, zda a za jakých okolností by komunikace navrhovatelek jakožto stavba měla být zaznamenána v katastru nemovitostí, jehož údaje skutečně jsou podkladem pro zpracování napadeného ÚP (§ 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), jelikož to, zda je záměr obchvatu vyznačen jako plocha DS stabilizovaná či změnová, nemá žádný vliv na práva navrhovatelek. Dopad do jejich práv dokonce nemá ani zařazení do ploch, jejichž využití se řídí regulativy pro plochy silniční dopravní infrastruktury, protože ty odpovídají využití příslušné části pozemků navrhovatelkami a z nich samotných neplyne, že by komunikace musela být veřejně přístupná. To plyne až ze samotného vymezení koridoru WD3 jakožto (z logiky věci veřejně přístupného) východního obchvatu obce a z jeho zařazení mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Pouze v tomto rozsahu mohou být navrhovatelky dotčeny.
111. Co se týče řešení východního obchvatu obce v ÚP 2004 po změně č. 1, tak ve výkresu č. 1 „funkční využití území“ je komunikace vedoucí Gardenparkem vyznačena jako „hlavní obslužná komunikace“, není však vyznačena jako veřejně prospěšná stavba. V kapitole 10.3 k tomu změna č. 1 uváděla: „Stávající účelová komunikace podél západního okraje GCJ bude zahrnuta do sítě místních komunikací, jako hlavní obslužná kom. (kategorie MO8). Navrhuje se

její propojení severním směrem k již dříve stabilizované navržené komunikaci (tj. k severovýchodnímu propojení v trase zčásti využívající dnešního železničního tělesa, které bude opuštěno v souvislosti s přestavbou a modernizací železniční tratě, pokračující východním směrem až do katastru obce Hostivice). Zároveň bude propojena Zahradní ulice (dnes zaslepená, resp. její východní část je vnitroareálová kom.) s tímto propojením podél GCJ.“ Následné změny č. 2, 3 a 4 na tomto vymezení nic neměnily. Původně s výstavbou hlavní obslužné komunikace MO8 ÚP 2004 počítal jen v trase stávající železniční trati (pozemky p. č. 547/1, 433/12, 433/39 a dále) na sever od Gardenparku. S ohledem na to, že v napadeném ÚP se již se zrušením kolejí nepočítá (je zde vymezena stabilizovaná plocha železniční dopravní infrastruktury DZ), lze dát za pravdu odpůrkyni, že tato možnost východního obchvatu obce zanikla. Možnost jeho vedení v trase stávající vnitroareálové komunikace navrhovatelek ovšem zůstala zachována a je skutečně převzata z předchozí územně plánovací dokumentace, od níž se odlišuje jen tím, že přepokládá převedení dopravy přes ulici Zahradní, jež byla ve změně č. 1 ÚP 2004 původně vyznačena jen jako ostatní místní obslužná komunikace MO 7 (viz výkres dopravy ze změny č. 1 ÚP 2004):



112. Z hlavního výkresu napadeného ÚP je patrné, že třebaže nejde o velký rozdíl ve vzdálenosti, vedení obchvatu WD3 kolem areálu Gardenparku odkloní tranzitní dopravu směřující od města Hostivice na dálnici D6 od hlavního centra obce, jež představují vymezené plochy smíšeného obytného území centrálního (SC) zahrnující mj. areál bývalého císařského dvora, obecního úřadu a též základní školy (plocha OV), a také od bývalé návsi na křižovatce ulic Karlovarská a Lidická. Trasa obchvatu přitom povede mezi areálem ČOV a Gardenparkem a dále mezi plochami malých a středních komerčních zařízení (OM), tedy prostorem méně citlivým k negativním vlivům silniční dopravy. Byť to není navrhovatelkám po vůli, takové řešení zároveň zlepší přístupnost obecní ČOV, což nepochybně je také ve veřejném zájmu, ale jak plyne z předchozího, není to zdaleka jediný přínos takto trasované komunikace.
113. Ačkoliv má navržený koridor WD3 ulehčit od hlukové zátěže aktuálně spíše jen několika rodinným domům, nelze přehlížet, že jednak napadený územní plán počítá se zahušťováním ploch SC a posilováním jejich obytné funkce a jednak si zklidnění zaslouží i okolí základní školy a obecního úřadu. Soud tedy nepochybuje, že záměr východního obchvatu WD3 nejenže naplňuje definici veřejně prospěšné stavby ve smyslu § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona („...stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“), pro kterou je možné vyvlastnění, ale s významnou pravděpodobností veřejné zájmy uspokojované jeho realizací

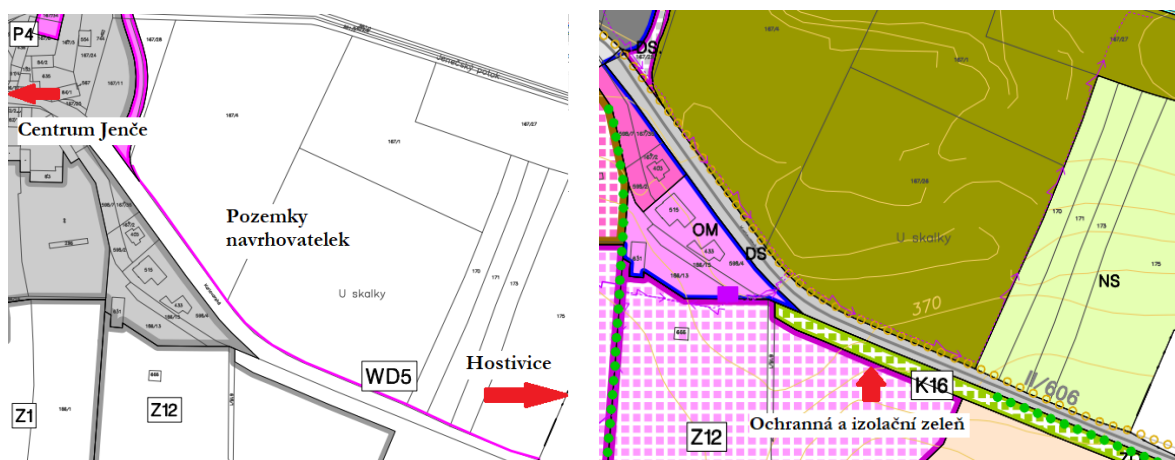
budou mít též převahu nad negativním dotčením vlastnického práva navrhovatelek (konkrétní poměřování soukromých práv navrhovatelek a konkurenčních veřejných zájmů nicméně bude předmětem případného vyvlastňovacího řízení, pro účely rozhodování o obsahu napadeného ÚP postačuje pouhá pravděpodobnost takového vyvážení).

114. Kromě toho je třeba opět připomenout, že navrhovatelky ani v tomto případě ve svých námitkách nevysvětlily, jakým konkrétním způsobem by měl záměr obchvatu zasáhnout do jejich právní sféry. Potenciální ztráta vlastnického práva (včetně hodnoty vnitroareálové komunikace a bran) jim samozřejmě bude muset být v návaznosti na vyvlastnění kompenzována, a tudíž sama o sobě rozhodným argumentem není, jelikož by jinak ani nebylo možné v územním plánu vymezit žádné veřejně prospěšné stavby na soukromých pozemcích. Skutečnost, že aktuálně existující komunikace nejsou dimenzovány na intenzivní silniční provoz, také neobstojí, jelikož lze očekávat, že v rámci záměru obchvatu obec bude muset provést úpravu stávajících komunikací či namísto původní vybudovat komunikaci novou. Pokud stavba komunikace v ulici Zahradní patří vlastníkům pozemku pod ní, nelze vyloučit, že případně bude nutné i tam přistoupit k vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.
115. Významným protiargumentem by mohla být pouze námitka navrhovatelek, že záměr rozštěpí pozemky navrhovatelek na dvě části a způsobí jim značné provozní komplikace. Ovšem navrhovatelky ani náznakem odpůrkyni neinformovaly, proč je na sobě provozně závislá západní část jejich pozemků ponechaná v ploše OM, popř. ploše TI, s rozsáhlými plochami XN. Oddělené části pozemků nejsou natolik malé, že by nebyly samostatně využitelné, a z ničeho potřeba jejich společného užívání s pozemky na druhé straně aktuální vnitroareálové komunikace neplyne. Ostatně je pravdou, že samy navrhovatelky v daném místě komunikaci zřídily. Samozřejmě charakter vnitroareálové komunikace od pravděpodobně intenzivně dopravně zatíženého obchvatu se značně liší, ovšem navrhovatelky nepřednesly odpůrkyni žádný konkrétní argument, proč by to pro ně představovalo údajné značné provozní komplikace. Je pravdou, že odpůrkyně reagovala jen konstatováním, že odůvodnění námítky je vágní, ovšem toto konstatování je v této části zcela přiléhavé. Je jen příznačné, že ani v návrhu směřovaném soudu žádný konkrétní problém plynoucí z rozdělení pozemků není specifikován, což prakticky znemožňuje provést test proporcionality, i kdyby snad soud mohl nově specifikovaný důvod zohlednit.
116. Podstatné je tak to, že potřebnost této komunikace, stejně jako fakt, že navrhovatelky s realizací hlavní obslužné komunikace v této trase musí počítat již na základě předchozí územně plánovací dokumentace, dostatečně vyplývá z odůvodnění napadeného ÚP (viz též shora bod 64). Skutečnost, že tato komunikace nebyla v ÚP 2004 již od doby jeho přijetí, ale až od přijetí jeho změny č. 1 v roce 2006, na nepřekvapivosti tohoto řešení nic nemění. Samotná okolnost, zda komunikační propojení má ústít do ulice Zahradní nebo do nové komunikace v trase stávající železniční trati, na dotčení navrhovatelek v podstatě nic nemění a pohledem zásahu do jejich práv tato změna nepředstavuje diametrálně odlišný záměr.
117. Co se týče občanskoprávního sporu navrhovatelek s odpůrkyní o zřízení práva nezbytné cesty k obecní ČOV, soud důkazu protokolem o ústním jednání u Okresního soudu Praha – západ ve věci sp. zn. 7 C 42/2023 dne 10. 1. 2024 nepřikládá žádnou váhu. Jde o událost, která nastala až tři čtvrtě roku po nabytí účinnosti napadeného ÚP. Případná změna názoru odpůrkyně s ohledem na povinnost soudu posuzovat věc podle skutkového stavu ke dni vydání napadeného ÚP by nebyla relevantní, nehledě na to, že odpůrkyni zastupoval jiný advokát než v tomto řízení a své konstatování uvedl slovy „*pokud vím*“, tj. informaci

neposkytoval jako jistou a nepochybnou. Jak již přitom soud zmínil, skutečné naplnění důvodů pro vyvlastnění bude posuzováno ve vyvlastňovacím řízení. Napadený územní plán se zřízením obchvatu počítá a podle toho je třeba také hodnotit otázku, zda jde o veřejně prospěšnou stavbu, u které lze uvažovat o vyvlastnění. Nadto vytvoření přístupu k obecní ČOV při současném vymezení záměru obchvatu v téže trase soud za zneužití práva nepovažuje, jde pouze o případ synergie. Ani v této části tudíž soud návrhu nepřisvědčil.

Vymezení veřejně prospěšné stavby WD5

118. Tento návrhový bod vznesly navrhovatelky a) a c) ve vztahu k pozemkům p. č. 167/4 a 167/26, na nichž byla pro účely vyvlastnění vymezena veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WD5 pro pěší stezku (chodník), který má spojit odpůrkyni se sousední obcí. Z výkresů B3 „*veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*“ (vlevo) a B2 „*hlavní výkres*“ (vpravo) napadeného ÚP vyplývá následující situace:



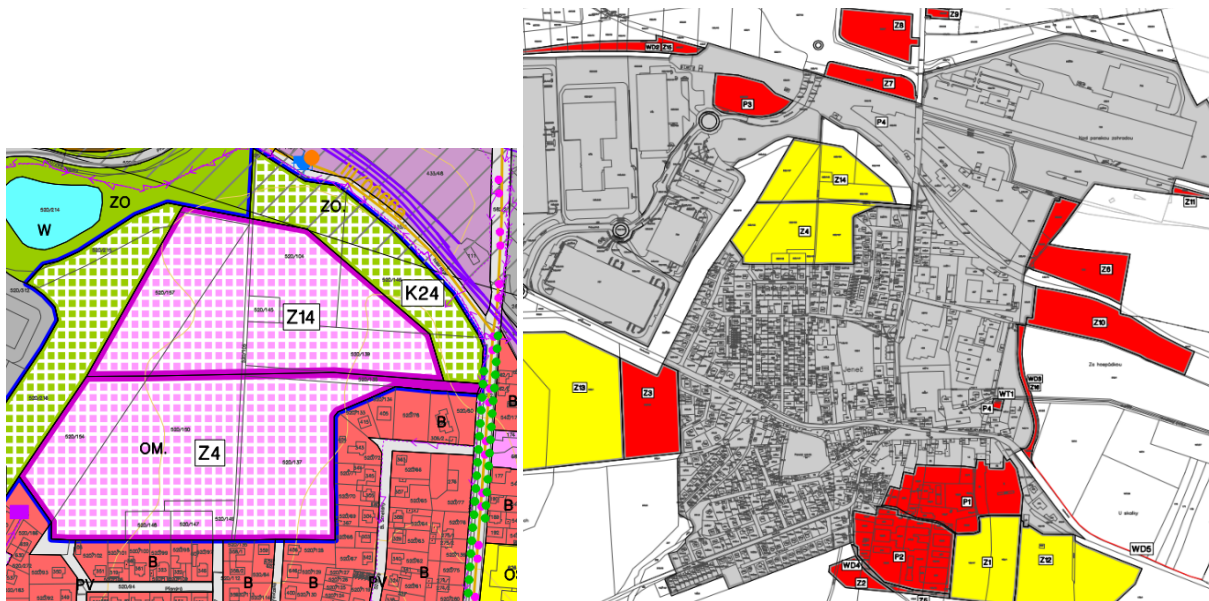
119. K ploše K16 je na str. 8 textové části napadeného ÚP uvedeno, že má sloužit jako lesopark pro izolaci plochy Z12 (OM, tj. komerční využití) od silnice II/606. Zároveň je třeba poukázat na územní plán města Hostivice ve znění změny č. 5, který vymezuje místní cyklostezku také podél severního okraje silnice II/606 (viz obrázek pod bodem 94 a modrá linie tvořená svislými čárkami).
120. Soud ani v tomto případě nemá pochyb o tom, že záměr zřízení pěšího spojení mezi sousedními obcemi, zejména když vede kolem rušné komunikace a občané odpůrkyně do sousedního města míří často z důvodu existence společného hřbitova či umístění supermarketů, naplňuje definici veřejně prospěšné stavby ve smyslu § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona. Pod definici veřejně prospěšné stavby spadají stavby dopravní infrastruktury, přičemž chodníky jsou příkladem pozemní komunikace. Zároveň lze očekávat, že taková komunikace bude přispívat rozvoji obce, neboť usnadní a zejména pak učiní bezpečnějším pěší a případně i cyklistický provoz ve vztahu k sousednímu městu. I zde lze poznamenat, že záměr hlavní pěší a cyklistické trasy MS9 je staršího data, byl totiž vymezen již změnou č. 1 ÚP 2004 (srov. obrázek pod bodem 111 a černou tečkovanou linií na severním okraji silnice II/606), a nemůže být tedy pro navrhovatelky překvapivým.
121. Z hlediska zákonnosti tedy řešení ob stojí a otázkou je jen jeho proporcionalita. Navrhovatelky ovšem ve své námitce pouze paušálně odmítly existenci veřejného zájmu na zřízení pěší komunikace a možnost, že by tento zájem převážil nad zájmem soukromým. Opět nijak nespécifikovaly, v čem konkrétně koliduje zřízení takové pozemní komunikace s užíváním jejich pozemků a proč by tím byly na svých právech dotčeny neúměrně.

Odpůrkyně naproti tomu upozornila na to, že trasa v daném místě fakticky již léta funguje a je frekventovaná, přičemž zdůraznila veřejný zájem na jejím potvrzení v územním plánu. S ohledem na mylnost představy navrhovatelek, že na zřízení, resp. v tomto případě na zkulturnění existující pěší komunikace nemůže být veřejný zájem, lze takovou stručnou reakci akceptovat, zejména když obecná část odůvodnění vysvětluje, jaké cíle toto pěší spojení připojuje (srov. bod 64).

122. Myšlenka na spojení sousedních obcí chodníkem je již na první pohled v souladu s cíli územního plánování. Jeho smyslem nepochybně je vytváření podmínek i pro jinou než silniční dopravu v území, přičemž přijímání opatření pro bezpečnost chodců a cyklistů tvoří nedílnou součást i plánování samotné silniční dopravy a zcela jistě je ve veřejném zájmu a není otázkou pouhého komfortu. Lze též připomenout, že podle § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona patří mezi úkoly územního plánování též rozvoj rekreace a cestovního ruchu, k jehož naplnění zřizování pěších a cyklistických tras v území také přispívá. Pokud samotný silniční pozemek není dostatečně široký pro zřízení bezpečného chodníku, nepochybně může být dán veřejný zájem na tom, aby byl využit pozemek sousední, samozřejmě za adekvátní náhradu, jež by v případě rozhodnutí o vyvlastnění navrhovatelkám náležela. Intenzitu zásahu přitom snižuje samotný fakt, že pozemky jsou patrně již tímto způsobem využívány. S ohledem na nutnost koordinace se sousedním městem je přitom logické, že trasa vede též po severní straně silnice. Trasa je navíc vedena jen po samém okraji pozemků navrhovatelek, a nikoliv jejich středem, tudíž míra dotčení bude minimální. V přijatém řešení tedy nelze spatřovat neproporcionální zásah, resp. navrhovatelky žádný závažný důvod bránící využití této trasy neuvedly.

Zařazení zastavitelné plochy Z14 do 2. etapy změn v území

123. Tento návrhový bod vznesla pouze navrhovatelka a) a týká se pozemku p. č. 520/157, který je na hlavním výkresu (vlevo) a na výkresu pořadí změn v území (vpravo) napadeného ÚP vymezen jako návrhová plocha Z14 pro „občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ (OM) určená k zastavění ve 2. etapě (1. etapa vyznačena červeně, 2. etapa vyznačena žlutě) takto:



124. Soudu je známo, že zdejší soud se problematikou etapizace napadeného ÚP již zabýval v rozsudku ze dne 15. 2. 2024, č. j. 51 A 89/2023-77, přičemž v tamním případě shledal

nepřezkoumatelným vymezení 2. etapy pro zastavitelnou plochu Z12. Důvody postupu soudu jsou patrné z odst. 57 zmíněného rozsudku: „Navrhovateli tak nebylo přesvědčivě vysvětleno, proč bylo nutné například umožnit výstavbu dle pravidel pro OM nejdříve v roce 2040. Uvedené vysvětlení bylo tím spíše na místě v situaci, kdy navrhovatel poukazoval na to, že výstavbu pro komerční využití umožňoval již předchozí územní plán a že plocha Z12 je napojena na veškeré potřebné sítě v patřičné kapacitě, a to dokonce z východní i západní strany. Na to nebylo ze strany odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách konkrétněji reagováno. Odpůrkyně se zmohla pouze na obecné konstatování o tom, že v roce 2040 se předpokládá, že budou územně vyřešeny všechny vnější vztahy a limity s dopady na plochu Z12, aniž by však bylo zřejmé, co tím má konkrétně na mysli (co konkrétně brání v umožnění dřívější výstavby v ploše Z12 dle parametrů OM).“ Soud zároveň odmítl, že by zařazení do 2. etapy bylo součástí dohody s ministerstvem dopravy, které vyloučilo původně zamýšlenou bytovou výstavbu ve sporné ploše, a řádné důvody nenalezl ani v obecné části odůvodnění, ze které dovodil, že důvodem etapizace bylo především předejít prudkému nárůstu počtu obyvatel obce, a tedy měla význam především pro regulaci ploch bydlení. Závěrem nicméně soud konstatoval, že ale nevylučuje, že existují legitimní důvody pro zařazení plochy do 2. etapy, ovšem takové důvody v kontextu námitek navrhovatele nejsou z odůvodnění napadeného ÚP patrné.

125. Z uvedené rekapitulace je tak patrné, že pro posouzení návrhu tehdejšího navrhovatele bylo podstatné, jaké námitky vznesl (mj. že se vůči němu odpůrkyně smluvně zavázala k zařazení pozemků mezi zastavitelné již v roce 2001, že výstavba byla možná již podle ÚP 2004, že se stanovisko ministerstva dopravy nijak netýkalo otázky etapizace a že sporná plocha je již nyní dopravně připojena a zasilována, a to dokonce z obou stran) a že na tyto námitky odůvodnění napadeného ÚP neposkytovalo náležitou odpověď.
126. Soud nicméně zjistil, že navrhovatelky srovnatelně konkrétní námitky, na něž by byla odpůrkyně povinná reagovat, nepředestřely. Navrhovatelky pouze namítly, že pozemek p. č. 520/157 je podle ÚP 2004 zastavitelný v plochách NK, aniž by byla zastavitelnost odložena do roku 2040, že pro omezení chybí jakýkoliv legitimní důvod a že jiné pozemky spadají do 1. etapy, takže jde o diskriminaci. Navrhovatelky se nijak nezmiňovaly o stavební připravenosti pozemku (zasíťování, komunikace, případná běžící územní řízení) ani o individuálních závazcích odpůrkyně umožnit okamžitou zástavbu. Odpůrkyně jim přitom na požadavek přearažení pozemku do 1. etapy sdělila, že by tím došlo k narušení urbanistické koncepce a ochrany ZPF, že taková změna jen u jednoho pozemku v ploše Z14 by byla nelogická a konečně že etapizace chrání území obce před živelným zastavěním a zajišťuje čas pro přípravu odpovídající veřejné infrastruktury. Navrhovatelce a) se tedy na její námitky odpovědi dostalo a odpůrkyně přednesla legitimní důvody pro odklad výstavby na pozemku, který nenavazuje na zastavěné území obce. V tomto případě, na rozdíl od věci posuzované v řízení sp. zn. 51 A 89/2023, byly konkrétní důvody odpůrkyní předloženy, a vypořádání námitky tak není nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
127. V návrhu směřovaném soudem přitom navrhovatelka a) ve své argumentaci zůstala na stejné obecné, ne-li obecnější argumentaci. Pokud připomíná okamžitou zastavitelnost podle ÚP 2004, jen z tohoto odkazu neplyne, že by odpůrkyně nebyla oprávněna regulativy výstavby na území obce zpodrobnit a nastavit přílehavěji situaci v území a možnostem veřejné infrastruktury. Navrhovatelce a) přitom nelze přisvědčit, že by odpůrkyně pro svůj postup neuvedla žádný legitimní důvod. Soud považuje za zcela legitimní, jestliže obec pečuje o to, aby nevznikala na jejím území nová výstavba, dokud není zajištěno její obsluhování veřejnou infrastrukturou v podobě sítě pozemních komunikací, vodovodu, kanalizace apod.

Samotná kanalizace přitom vyžaduje též ČOV schopnou zpracovat příslušný objem odpadních vod. Obecná část odůvodnění (viz bod 65) přitom výslovně zmiňuje potřebu koordinovat rozvoj obce s rozšířením ČOV, jejíž kapacita se předpokládá jako dostatečná pro I. etapu, avšak před výstavbou II. etapy bude muset dojít k její intenzifikaci.

128. Legitimní je též požadavek, aby území obce nebylo rozšiřováno nekonceptně vznikem samostatné, od zastavěného území oddělené zástavby. Proto je logické, pokud je výstavba regulována tak, aby postupovala postupně od zastavěného území směrem do volné krajiny, přičemž urbanistická koncepce odpůrkyně ještě před extenzivním rozvojem do volné krajiny upřednostňuje nejprve zahušťování stávající zástavby a využití proluk ve výstavbě, což je přirozeně nejšetrnější řešení z hlediska ochrany volné krajiny, ale též i ochrany ZPF. Je pravdou, že sporný pozemek je z většiny tvořen půdou III. třídy ochrany, takže na jeho ochraně je nižší veřejný zájem než v případě území Gardenparku. Nicméně i tak je legitimní odložit jeho zástavbu např. právě z důvodu zachování možnosti obdělávání okolních pozemků a netříštění zemědělské půdy.
129. Také v otázce diskriminace je třeba dát za pravdu odpůrkyni – jestliže okolní pozemky zařazené do ploch Z4 a Z14 spadají do 2. etapy, není racionální, aby pro pozemek navrhovatelky a) byla činěna výjimka, zejména když žádné konkrétní důvody vysvětlující vhodnost a potřebnost jeho bezodkladného zastavění nebyla přednesena. Lze samozřejmě diskutovat nad tím, zda odpůrkyně měla dostatečně vážné důvody pro odložení zástavby plochy Z4, která přiléhá přímo k zastavěnému území obce, sporný pozemek ale spadá do plochy Z14, která by za stávajícího stavu vznikala jako odloučená lokalita, což by zjevně naráželo na povinnost odpůrkyně při územním plánování pečovat i o ochranu krajiny a zachování obhospodařovatelnosti ZPF, stejně jako na nutnost dbát na efektivní vynakládání veřejných prostředků na infrastrukturu.
130. Navrhovatelka a) má samozřejmě pravdu, že existují i pozemky zařazené do I. etapy výstavby, ovšem toto odlišné zacházení je (jak je patrné již z výkresu pořadí změn v území) vysvětlitelné právě tím, že bezprostředně navazují na již zastavěné území obce nebo přiléhají přímo k pozemní komunikaci, popř. železniční trati. To o sporném pozemku říci nelze. Jedná se tedy o odlišné zacházení plynoucí z odlišných vlastností takových pozemků, jež je v souladu s právem.
131. Brojí-li však navrhovatelka a) proti odkladu zastavitelnosti až do roku 2040 s tím, že odklad výstavby o 17 let (v době podání námitek 18 let) a praktická nezastavitelnost tohoto pozemku po takto dlouhou dobu je nepřiměřená, zde soud musí konstatovat, že vysvětlení tohoto zvoleného data odůvodnění rozhodnutí o námitkách neposkytuje vůbec a obecná část odůvodnění napadeného ÚP poskytuje odůvodnění nepatřičné.
132. Jak vyplývá z vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, obec v tomto případě kalkuluje s nárůstem počtu obyvatel založeným na zastavitelných plochách vymezených v návrhu územního plánu ke společnému jednání, tj. včetně ploch Z1, Z4, Z12 a Z14, které v té době byly všechny vymezeny jako plochy pro bydlení (B). Konkrétně v OD.A.5.2.6 je uvedeno: „Zastavitelné plochy pro bydlení rozděluje ÚP do dvou etap. Plochy první etapy zvyšují kapacitu obce na necelých 1700 obyvatel, což odpovídá stávajícímu růstu do roku 2040. Obě etapy poskytují kapacity pro necelých 1900 obyvatel, což odpovídá nejrychlejšímu růstu z let 2000 – 2011 do roku 2040. ÚP tak poskytuje kapacity pro nejrychlejší možný růst obce. V případě růstu rychlejšího je

možné využití ploch druhé etapy, avšak až po vyčerpání 80% etapy předchozí. Jinak je předpokládáno využití ploch druhé etapy v období po r. 2040.“

133. Tyto závěry odpůrkyně se však staly neadekvátními, jelikož následně z důvodu závazného stanoviska ministerstva dopravy a připomínek provozovatele Letiště Václava Havla poukazujících na vyloučení bytové zástavby z důvodu ohrožení hlukem a pádem letadel byl způsob využití těchto ploch změněn na plochy pro komerční zařízení malá a střední (OM). Jakkoliv i zástavba v nich nepochybně bude mít nějaké nároky za čištění odpadních vod, očekávaná rychlost výstavby v těchto územích se patrně bude lišit a (s ohledem na dosavadní zkušenosti odpůrkyně s dosavadními plochami NK může být naopak pomalejší) a zcela jistě se budou lišit i nároky na čištění odpadních vod. Časový odhad potřeby rozvoje za hranice ploch zařazených do I. etapy se tak bude zcela jistě lišit a dosavadní prognózy směřující k roku 2040 se tím staly neadekvátními a nepodloženými.
134. Byť nelze vyloučit, že potřeba rozšíření ČOV přijde dokonce ještě později, stejně tak ani nelze vyloučit, že k tomu přijde dříve. V každém případě odklad spuštění 2. etapy až do roku 2040 se stal po společném jednání o návrhu napadeného ÚP zcela nepodloženým. V tomto směru přitom jsou k dosažení účelu zavedené etapizace dostačující podmínky stanovené v bodě 96 písm. a) a b) výrokové části napadeného ÚP, tj. že výstavba ve 2. etapě je podmíněna využitím 80 % výměry ploch stejného způsobu využití zahrnutých do 1. etapy a realizací intenzifikace ČOV (nadto jen za podmínky, že likvidace splaškových vod nebude řešena jiným zákonným způsobem) dostačující. Ovšem zrušení podmínek realizace výstavby ve 2. etapě se navrhovatelka a) nedomáhá a soud není oprávněn překročit rozsah, v němž žádá napadený ÚP zrušit. Na rozdíl od ploch XN, jejichž regulaci navrhovatelky žádaly zrušit jako celek (a tedy včetně příslušných regulativů), zde navrhovatelka a) žádá pouze zrušení zařazení pozemku p. č. 520/157 do 2. etapy pořadí změn v území. Legitimní důvody pro odložení zastavitelnosti až do 2. etapy však v případě tohoto pozemku odloučeného od zastavěného území obce jsou dány, a proto jeho zařazení do 2. etapy změn (v podstatě jde o bod 94 výrokové části napadeného ÚP zmiňující plochu Z14, a to ve vztahu ke spornému pozemku) ob stojí. Byť tedy částečně je argumentace navrhovatelky a) důvodná, petit návrhu neumožňuje toto zjištění promítnout do zrušujícího výroku soudu – zrušení bodu 96 písm. c) výroku napadeného ÚP není požadováno.

Závěr a náklady řízení

135. Soud tudíž shrnuje, že s výjimkou výškového a plošného regulativu pro jednotlivé stavby v plochách XN shledal návrh nedůvodným. Proto jej ve zbytku podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. jako celek zamítl.
136. O náhradě nákladů rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. V projednávaném případě byly navrhovatelky se svým návrhem úspěšné jen v nepatrném rozsahu, odpůrkyně naopak byla téměř zcela úspěšná. Náhrada nákladů řízení tedy přísluší odpůrkyni. Odpůrkyně je přitom malou obcí, jež není orgánem územního plánování, nelze tedy předpokládat, že by disponovala vlastními zaměstnanci schopnými za ni v řízení před soudem jednat, pročez jí lze přiznat náhradu nákladů právního zastoupení. V řízení byla zastoupena advokátkou, která je plátkyní DPH.
137. Odpůrkyni tak náleží náhrada nákladů řízení tvořených náklady na právní zastoupení v rozsahu čtyř úkonů právní služby [převzetí a příprava zastoupení, seps vyjádření k návrhu a dupliky a účast při ústním jednání podle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní

tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) po 3 100 Kč za úkon [§ 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bod 5 advokátního tarifu] a čtyř náhrad hotových výdajů v paušální výši 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu, k čemuž je dále třeba přičíst náhradu za promeškaný čas 2 půlhodin á 100 Kč dle § 14 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu a cestovné dle § 13 odst. 5 advokátního tarifu, § 157 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, a § 1 a § 4 vyhlášky č. 398/2023 Sb. (cesta na jednání soudu) ve výši 194,26 Kč odpovídající náhradě jízdních výdajů na trase mezi sídlem zástupkyně odpůrkyně a sídlem soudu (Horoměřice-Praha) a zpět osobním automobilem Hyundai i30 a při vzdálenosti tam a zpět celkem 26 km, spotřebě v kombinovaném provozu 4,9 l benzínu 95 oktanů na 100 km, sazbě základní náhrady 5,60 Kč/km a průměrné ceně paliva 38,20 Kč/l. Celkem jde tedy o 13 994,26 Kč, k nimž dále přísluší podle § 57 odst. 2 s. ř. s. náhrada za 21 % DPH ve výši 2 938,79 Kč. Celková výše náhrady nákladů řízení tak činí 16 933,05 Kč. Soud uložil každé z navrhovatelek povinnost zaplatit jednu třetinu této částky, tj. 5 644,35 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně odpůrkyně (§ 149 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 64 s. ř. s.).

138. Osobě zúčastněné na řízení soud nepřiznal náhradu nákladů řízení, neboť jí nebyla v řízení uložena žádná povinnost (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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 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 13. května 2024

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