



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Marcely Uhříčkové a Mgr. Miroslava Makajeva ve věci

navrhovatelky: **H. Z. C. J. a. s.**, IČO 27069753
sídlem Zahradní 105, 252 61 Jeneč
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Těmínem, Ph.D.
sídlem Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2

proti

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

o **návrhu na zrušení části opatření obecné povahy** – Územního plánu Jeneč vydaného usnesením Zastupitelstva obce Jeneč ze dne 6. 4. 2023, č. 2/2023,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – Územní plán Jeneč vydaný usnesením Zastupitelstva obce Jeneč ze dne 6. 4. 2023, č. 2/2023, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší:
- v bodě (54) odst. 3 písm. b) textové části výroku co do regulativu „*výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV*“, a to ve vztahu k pozemkům p. č. st. 90/14 a st. 500 a p. č. 139/8, 139/11, 139/12, 142/14, 142/15, 142/16, 653/1 a 655, vše v k. ú. Jeneč u Prahy;
 - v bodě (54) odst. 3 písm. c) textové části výroku co do regulativu „*Před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba nepřipustná.*“, a to vztahu k pozemkům p. č. st. 90/14 a st. 500 a p. č. 139/8, 139/11, 139/12, 142/14, 142/15, 142/16, 653/1 a 655, vše v k. ú. Jeneč u Prahy;

- v bodě (56) odst. 3 písm. a) textové části výroku co do regulativu „*za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)*“, a to ve vztahu k pozemkům p. č. st. 90/13, st. 279, st. 280, st. 299, st. 435, st. 464, st. 465, st. 472, st. 493, st. 494, st. 495, st. 496, st. 497 a st. 499 a p. č. 142/1, 142/3, 142/5 a 142/7, vše v k. ú. Jeneč u Prahy; a
 - v bodě (56) odst. 3 písm. b) textové části výroku co do regulativu „*výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV*“, a to ve vztahu k pozemkům p. č. st. 90/13, st. 279, st. 280, st. 299, st. 435, st. 464, st. 465, st. 472, st. 493, st. 494, st. 495, st. 496, st. 497 a st. 499 a p. č. 142/1, 142/3, 142/5 a 142/7, vše v k. ú. Jeneč u Prahy.
- II. V části, v níž se navrhovatelka domáhala zrušení regulativů uvedených v první a druhé odrážce I. výroku tohoto rozsudku také ve vztahu k pozemku p. č. 140/6 v k. ú. Jeneč u Prahy, se návrh zamítá.
- III. Odpůrkyně je povinna zaplatit navrhovatelce na náhradě nákladů řízení částku ve výši 21 456 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Tomáše Těmína, Ph.D., advokáta.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Zastupitelstvo odpůrkyně usnesením ze dne 6. 4. 2023, č. 2/2023, vydalo územní plán č. 1/2023/OOP, který nabyl účinnosti dne 26. 4. 2023 (dále jen „napadené OOP“).
2. V bodě (54) textové části výroku napadeného OOP bylo pro plochy smíšené obytné centrální (SC) v odst. 3 upravujícím podmíněně přípustné využití pod písm. b) stanoveno, že: „*výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV*“ a pod písm. c) bylo stanoveno, že: „*Před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba nepřípustná.*“
3. V bodě (56) textové části výroku napadeného OOP bylo pro plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) v odst. 3 upravujícím podmíněně přípustné využití pod písm. a) povoleno skladování „*za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)*“ a pod písm. b) bylo stanoveno, že: „*výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV*“.
4. Navrhovatelka se 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.“), podaným dne 26. 3. 2024, domáhá zrušení napadeného OOP v částech zvýrazněných v předchozích odstavcích kurzívou, a to ve vztahu ke svým pozemkům.

Obsah návrhu

5. Navrhovatelka konstatuje, že její pozemky p. č. st. 90/13, st. 279, st. 280, st. 299, st. 435, st. 464, st. 465, st. 472, st. 493, st. 494, st. 495, st. 496, st. 497 a st. 499 a p. č. 142/1, 142/3, 142/5

a 142/7, vše v k. ú. Jeneč u Prahy, byly napadeným OOP zařazeny do plochy OM. Její pozemky p. č. st. 90/14 a st. 500 a p. č. 139/8, 139/11, 139/12, 140/6, 142/14, 142/15, 142/16, 653/1 a 655, vše v k. ú. Jeneč u Prahy, byly napadeným OOP zařazeny do plochy SC. Domnívá se, že napadené OOP v částech navržených ke zrušení odporuje zákonu a zasahuje do jejího vlastnického práva k nemovitostem.

6. Ve vztahu k bodu (56) odst. 3 písm. a) výroku napadeného OOP navrhovatelka uvádí, že skladování odpovídá dosavadnímu funkčnímu využití jejích pozemků. Za nezákonné však považuje stanovení podmínky vyloučení zvýšení dopravní zátěže. V tomto ohledu navrhovatelka odkazuje na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ([stavební zákon](#)) [dále jen „stavební zákon“], podle něhož územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínka vyloučení dopravní zátěže v obytných zónách je limitem využití území a má pravděpodobně chránit obyvatele před hlukem a imisemi ze zvýšené dopravy. Cílem tedy je ochrana veřejného zdraví a/nebo životního prostředí. Takovou podmínku však může dle přílohy č. 11 bodu I odst. 1 písm. e) a f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) stanovit regulační plán. Napadené OOP tedy dle navrhovatelky jde nad rámec zákona a prováděcích předpisů a stanovuje zbytečné podmínky pro podmíněně přípustné využití plochy OM pro skladování, jež by měly být stanoveny v regulačním plánu. Napadené OOP dle navrhovatelky ani nerozlišuje mezi obytnými zónami obce, neboť ne každá obytná zóna může být stejně zasažena zvýšením dopravní zátěže. Adresát tak bude odkázán na jistou libovůli orgánu územního plánování a nebude schopen plánovat své záměry, což přispívá k neurčitosti napadeného OOP. Podmínka vyloučení dopravní zátěže dle navrhovatelky nedává ve svém důsledku žádný smysl a směřuje proti podstatě plochy OM a skladování. Skladování totiž je ze své podstaty spojeno s dopravou zboží. Je tedy zřejmé, že jakýkoli nový záměr skladování s sebou přinese navýšení dopravy (byť třeba jen marginální). Napadené OOP tak je v napadené části *de facto* nefunkční.
7. Ve vztahu k bodu (56) odst. 3 písm. b) výroku napadeného OOP navrhovatelka rovněž odkazuje na § 43 odst. 3 stavebního zákona a také na přílohu č. 11 bod I odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Podmínka prokázání dostatečné kapacity čističky odpadních vod dle navrhovatelky nemá v územním plánu místo. Navíc se v daném případě týká jakékoli výstavby v návrhových a stabilizovaných plochách, nikoli pouze v plochách OM v rámci podmíněně přípustného využití, protože je neurčitá a nesystematicky zařazená ke konkrétnímu druhu plochy.
8. Ve vztahu k bodu (54) odst. 3 písm. b) a c) výroku napadeného OOP navrhovatelka poukazuje na přílohu č. 11 bod I odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Konstatuje, že i v tomto případě podmínka prokázání dostatečné kapacity čističky odpadních vod je svou povahou podmínkou pro napojení na technickou infrastrukturu a v územním plánu obecně nemůže mít místo. Navíc se týká jakékoli výstavby v návrhových a stabilizovaných plochách (nikoli pouze v plochách SC), a proto je krajně neurčitá a nesystematicky zařazená ke konkrétnímu druhu plochy. Zajištění napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu rovněž nemá v územním plánu místo a odpovídá regulačnímu plánu.

Vyjádření odpůrkyně

9. Odpůrkyně poukazuje na to, že její zastupitelstvo rozhodlo již dne 10. 2. 2016 o pořízení územního plánu. S ohledem na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „zákon č. 225/2017 Sb.“) tak není na tuto věc použitelné znění § 43 odst. 3 stavebního zákona účinné od 1. 1. 2018.
10. K napadeným regulativům plochy OM týkajícím se skladování odpůrkyně dále konstatuje, že územní plán vskutku nesmí obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí a že obsahové náležitosti územního a regulačního plánu jsou stanoveny v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Pojem „*stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch*“ dle bodu I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. však je dle odpůrkyně neurčitým právním pojmem, jehož obsah mohou obce vyplňovat při územním plánování. Odpůrkyně má za to, že podmíněně přípustné využití tak, jak je upraveno v napadeném OOP, je v mezích právní úpravy a odkazuje přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2023, č. j. 7 As 376/2020-39. Podle odpůrkyně musí podmínky podmíněně přípustného využití plochy navazovat na problematiku územního plánování. Nelze však říci, že by takové podmínky nesměly obsahovat nic, co jinak obecně spadá do nižší úrovně územně plánovací dokumentace. Odpůrkyně má za to, že není nezákonné, jestliže formulovala podmínku podmíněně přípustného využití tak, aby svou mírou podrobnosti odpovídala regulačnímu plánu. Připomíná také judikaturu Ústavního soudu, podle níž mají soudy přistupovat k územním plánům zdrženlivě a nevykládat důvody pro jejich zrušení nadmíru široce. Odpůrkyně vyjadřuje též názor, že řádně vypořádala námitku navrhovatelky poř. č. 35, když uvedla, že zvýšením dopravní zátěže při skladování může dojít k obtěžování nad míru přípustnou ploch s obytnou funkcí, a to jak v navazujících plochách, tak i kdekoli v obci, a že způsob a forma prokázání „*vyloučení zvýšení dopravní zátěže*“ nebyla regulativem stanovena a bude určena tím, kdo bude záměr skladování posuzovat.
11. K regulativu plochy OM týkajícímu se kapacity čističky odpadních vod odpůrkyně předně uvádí, že navrhovatelka neuplatnila během pořizování napadeného OOP odpovídající námitku, a nedala tak odpůrkyni možnost se k tvrzené nezákonnosti vyjádřit. Tuto pasivitu navrhovatelka nemůže dohánět až v soudním řízení. Ve vztahu k § 43 odst. 3 stavebního zákona odpůrkyně poukazuje na to, co uváděla k předchozímu regulativu. Likvidace odpadních vod a kapacita čističky je řešena na straně 46 odůvodnění napadeného OOP a na stranách 6 a 7 výroku textové části napadeného OOP. Regulativ týkající se čističky odpadních vod je kompromisem a případná nedostatečná kapacita čističky závisí na konkrétním časovém postupu výstavby. Navýšení kapacity čističky je do budoucna plánováno, což plyne i z odůvodnění napadeného OOP. Stanovení pravidel pro rozvoj obce prostřednictvím nástrojů územního plánování je v kompetenci obce. Z napadeného OOP je seznatelné, že odpůrkyně preferuje, aby byla nová zástavba napojena na obecní kanalizaci, je-li to technicky možné. Takové řešení má odpůrkyně za rozumné. Je podle ní logické, že se na kanalizaci nemůže napojit více staveb, než umožňuje stávající kapacita. Odpůrkyně poukazuje též na to, že preference daného způsobu likvidace odpadních vod je ve veřejném zájmu a odpovídá § 38 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Napadený regulativ není dle mínění odpůrkyně nezákonný či výrazem libovůle, nepostrádá racionální důvod a nepředstavuje zjevný exces vybočující z autonomního rozhodování obce. Navrhovatelčina námitka poř. č. 35 byla vypořádána, nicméně neodpovídala návrhovému bodu.

12. I ve vztahu k návrhovému bodu týkajícímu se regulativů plochy SC odpůrkyně poukazuje na to, že navrhovatelka nevznesla odpovídající námitku během pořizování napadeného OOP, a tudíž nedala odpůrkyni možnost se k tvrzené nezákonnosti vyjádřit. Ohledně procesní pasivity a aplikace § 43 odst. 3 stavebního zákona odpůrkyně odkazuje na to, co uvedla k předešlým regulativům. Nesouhlasí s tím, že by napadené regulativy směřovaly nad rámec podrobnosti územního plánu, přičemž poukazuje na to, že navrhovatelka chybně vykládá § 43 odst. 3 stavebního zákona. Odpůrkyně opětovně podotýká, že námitku poř. č. 35 vypořádala, avšak její rozsah neodpovídal návrhovému bodu.

Replika navrhovatelky

13. V replice navrhovatelka konstatuje, že se odpůrkyně k podstatě návrhu na zrušení napadeného OOP příliš nevyjadřuje. I dle § 43 odst. 3 stavebního zákona účinného do 31. 12. 2017 platilo, že územní plán nesměl obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí. Odpůrkyně v podstatě dala navrhovatelce za pravdu v tom, že regulativy týkající se skladování měly být uvedeny v regulačním plánu. Argumentaci týkající se stanovení podmíněně přípustného využití ploch coby neurčitěho právního pojmu navrhovatelka považuje za zjednodušenou a nesprávnou. Neurčitý právní pojem nelze zneužít k vytvoření územního plánu odporujícího zákonu. Navrhovatelka nesouhlasí s názorem odpůrkyně, podle níž není nezákonné stanovit podmínku podmíněně přípustného využití plochy tak, že svou podrobností odpovídá regulačnímu plánu. Ani ústavně zaručené právo na samosprávu není bezbřehé a soudy musí rozpory se zákonem korigovat.
14. Navrhovatelka připouští, že námitku týkající se kapacity čističky odpadních vod neuplatnila již během pořizování napadeného OOP. To však automaticky nemá za následek odeprání soudního přezkumu. V tomto ohledu navrhovatelka odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, č. 2215/2011 Sb. NSS, a na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185, č. 2397/2011 Sb. NSS. Navrhovatelka poukazuje i na § 18 odst. 1 stavebního zákona a konstatuje, že podmínění výstavby v návrhových a stabilizovaných plochách prokázáním dostatečné kapacity čističky odpadních vod směřuje proti veřejnému zájmu na vytváření předpokladů pro výstavbu. Napadené OOP totiž předpoklady pro výstavbu nevytváří, ale činí vše proto, aby byla výstavba maximálně znesnadněna. Sporná podmínka ani nepřispívá veřejnému zájmu na zajištění hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel. Rozpor napadeného OOP s právními předpisy je naprosto zřejmý. Napadené OOP dle přesvědčení navrhovatelky neprojde již čtvrtým krokem algoritmu přezkumu opatření obecné povahy z důvodu rozporu s hmotným právem (s kogentními normami). Ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu je dle navrhovatelky dán závažný důvod pro zrušení části napadeného OOP. Navíc, odmítla-li odpůrkyně námitky týkající se vyloučení zvýšení dopravní zátěže, pak by nepochybně odmítla i námitky ohledně kapacity čističky odpadních vod a napojení na kanalizaci. Trvání na tom, aby takové námitky byly podány, by dle navrhovatelky představovalo nepřípustný „*tuhý formalismus*“. Kapacita čističky a napojení na kanalizaci se mají projednávat v územním řízení, a proto v napadeném OOP nemají místo. Navrhovatelka v tomto ohledu odkazuje též na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, č. j. 55 A 35/2022-91, byť se týkal § 43 odst. 3 stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018.

15. Ve vztahu k výtkám týkajícím se plochy SC navrhovatelka v zájmu hospodárnosti odkazuje na výše uvedenou argumentaci.

Podstatný obsah správního spisu

16. Z předložené územně plánovací dokumentace plyne, že zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo usnesením ze dne 10. 2. 2016, č. 2/2016, o pořízení nového územního plánu a návrh zadání územního plánu schválilo usnesením ze dne 31. 1. 2018, č. 2/2018. Společné jednání o návrhu územního plánu proběhlo dne 14. 1. 2020 a veřejné projednání návrhu upraveného dle výsledků společného jednání proběhlo dne 21. 7. 2022.
17. Navrhovatelka podala vůči návrhu územního plánu námitky dne 28. 7. 2022. V nich konstatovala, že vlastní pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 410 vedeném pro k. ú. Jeneč u Prahy a spadající do plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM). Ve vztahu k návrhu, aby bylo do podmíněně přípustného využití plochy OM zařazeno „*skladování za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)*“ uvedla, že zařazení skladování mezi podmíněně přípustné využití považuje za nepřipustné. Skladování označila v daném území za ustálený způsob využití. Zařazení skladování mezi podmíněně přípustné využití plochy za současného stanovení výše uvedené podmínky však měla za odporující § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Formulaci sporné podmínky měla navíc za krajně neurčitou, formální a připouštějící nepřezkoumatelné posuzování toho, co je a co není zvýšením dopravní zátěže. Poukázala též na to, že návrh nerozlišuje mezi obytnými zónami obce, neboť ne každá obytná zóna může být stejně zasažena navýšením dopravní zátěže. Citovala také z judikatury Nejvyššího správního soudu a konstatovala, že návrh územního plánu jde nad rámec zákona a prováděcích předpisů a zcela zbytečně stanovuje podmínky podmíněně přípustného využití plochy pro skladování. Navrhla, aby bylo skladování zařazeno mezi hlavní nebo přípustné využití plochy.
18. Dne 6. 4. 2023 vydalo zastupitelstvo odpůrkyně napadené OOP.
19. V rámci textové části výroku napadeného OOP je v kapitole F.2 nazvané *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*, bodě (54) upravujícím plochy smíšené obytné centrální (SC) vymezeno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřipustné využití této plochy, jakož i podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Hlavní využití plochy SC je vymezeno pro pozemky a stavby bydlení v bytových a rodinných domech, pozemky a stavby občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu, pro obchod, administrativu, peněžnictví, kulturu, služby a občanské vybavení a pro veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře. Přípustné využití je vymezeno pro pozemky oplocených zahrad, stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, drobné stavby na pozemcích bytových a rodinných domů a ubytovací zařízení. Podmíněně přípustné využití plochy SC je upraveno v odst. 3, přičemž pod písm. a) jsou uvedeny garáže a odstavná místa pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím, pod písm. b) je stanoveno, že výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity čističky odpadních vod, resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod, a pod písm. c) je stanoveno, že před zahájením nové výstavby musí být zajištěno napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu, jinak je nová zástavba

nepřípustná (viz bod 2 tohoto rozsudku). V bodě (56) upravujícím plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) je rovněž vymezeno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití této plochy a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Hlavní využití plochy OM je vymezeno pro pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby, občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu a pro nerušící výrobu (technologické parky apod.). Přípustné využití je vymezeno pro veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře, doprovodná zařízení občanského vybavení, stravovací zařízení, plochy zeleně, vodní plochy, nezbytnou dopravní a technickou vybavenost území, stavby pro administrativu, opravny a půjčovny průmyslového zboží, komerční sportovní zařízení, ubytovací zařízení, garáže a parkoviště. Podmíněně přípustné využití plochy OM je vymezeno v odst. 3, přičemž pod písm. a) je uvedeno skladování za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce a pod písm. b) je (stejně jako v případě plochy SC) stanoveno, že výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity čističky odpadních vod, resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod (viz bod 3 tohoto rozsudku).

20. Z grafické části napadeného OOP (např. z hlavního výkresu B2) plyne, že pozemky p. č. st. 90/14 a st. 500 a p. č. 139/8, 139/11, 139/12, 142/14, 142/15, 142/16, 653/1 a 655 spadají do plochy smíšené obytné centrální (SC). Pozemky p. č. st. 90/13, st. 279, st. 280, st. 299, st. 435, st. 464, st. 465, st. 472, st. 493, st. 494, st. 495, st. 496, st. 497 a st. 499 a p. č. 142/1, 142/3, 142/5 a 142/7 spadají do plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM). Pozemek p. č. 140/6 spadá do plochy veřejných prostranství (PV).
21. Součástí odůvodnění napadeného OOP je rozhodnutí o námitkách. K námitkám navrhovatelky poř. č. 35 odpůrkyně uvedla, že skladování je stanoveno pouze jako podmíněně přípustné využití z důvodu, že zvýšením dopravní zátěže může dojít k obtěžování nad míru přípustnou ploch s obytnou funkcí, a to jak v navazujících plochách, tak i kdekoli v obci. Proto musí být při povolování využití plochy OM pro skladování prokázáno, že dojde k vyloučení dopravní zátěže. Není tudíž možné zařadit skladování do přípustného využití, kde nelze podmínku pro ochranu obytných zón stanovit. Odpůrkyně dále konstatovala, že způsob a forma prokázání vyloučení dopravní zátěže není regulativem stanovena a bude určena tím, kdo bude záměr skladování posuzovat. Regulativ není retroaktivní a bude se vztahovat na podmíněně přípustné využití skladování až po účinnosti napadeného OOP, a tedy se nedotkne doposud povoleného využití areálu navrhovatelky. Sporná podmínka dle odpůrkyně nevykazuje znaky podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, neboť se nezabývá pozemkem ani stavbou, ale obecně využitím plochy pro podmíněně přípustné skladování bez konkrétního určení, kterého pozemku se týká. Odpůrkyně nepovažovala podmínku za odporující judikatuře či právním předpisům, přičemž konstatovala, že pokud se v následných řízeních prokáže, že skládování nemá žádný vliv v obytných zónách obce, bude umožněno bez jakéhokoli omezení.
22. V rámci rozhodnutí o námitkách byla obdobně (byť o něco stručněji) vypořádána také námitka společnosti BraFil a.s. směřující proti téže podmínce podmíněně přípustného využití plochy OM pro skladování. K námitce jmenované společnosti týkající se podmínky prokázání dostatečné kapacity čističky odpadních vod, resp. napojení na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod odpůrkyně uvedla, že tento

požadavek je dán koncepcí veřejné, resp. technické infrastruktury. Společností požadované dočasné alternativní a nekoncepční řešení nebylo dle odpůrkyně možné připustit.

23. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách reagovala také na námitky společnosti U VÁS DOMA – Jeneč s.r.o., které směřovaly mj. vůči regulativům podmíněně přípustného využití plochy SC stanoveným v bodě (54) odst. 3 písm. b) a c) textové části výroku. Odpůrkyně opětovně konstatovala, že podmínka související s kapacitou čističky odpadních vod je dána koncepcí veřejné, resp. technické infrastruktury a že dočasné alternativní nekoncepční řešení nelze připustit. Ve vztahu k požadavku, aby nová výstavba měla zajištěno napojení na příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu, odpůrkyně uvedla, že tento regulativ rovněž vychází z koncepce veřejné, resp. technické infrastruktury, jakož i z § 20 až 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Nejedná se tedy o podmínku nepřiměřenou, nýbrž souladnou s právními předpisy. Cílem regulativů plochy SC je sjednotit podmínky při jejich vymezování na území obce, nikoli jejich individualizace.

Průběh jednání před soudem

24. Účastnice při jednání setrvaly na svých písemných stanoviscích. Zatímco navrhovatelka měla za to, že neuplatnění námitek vůči některým ze sporných regulativů nemůže být důvodem pro zamítnutí návrhu na zrušení napadeného OOP, odpůrkyně byla přesvědčena o opaku.
25. Soud neprováděl dokazování zápisem ze zasedání zastupitelstva odpůrkyně ze dne 6. 4. 2023, při němž došlo k vydání napadeného OOP, neboť tento zápis byl součástí předloženého správního spisu, jímž není třeba dokazovat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud však vyhověl návrhu navrhovatelky, aby bylo provedeno dokazování výpisem z katastru nemovitostí. Z něj zjistil, že navrhovatelka je ke dni vydání tohoto rozsudku výlučným vlastníkem všech pozemků vyjmenovaných v I. a II. výroku tohoto rozsudku.

Posouzení návrhu soudem

26. Soud ověřil, že návrh byl podán včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.), osobou k tomu oprávněnou (§ 101a odst. 1 s. ř. s.) a obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti (§ 101b odst. 2 s. ř. s.). Proto přistoupil k jeho věcnému posouzení, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání napadeného OOP (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Při rozhodování byl soud vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).
27. Podle obvyklého pětikrokového algoritmu přezkumu opatření obecné povahy vymezeného poprvé v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, publikovaném pod č. 740/2006 Sb. NSS, správní soudy přezkoumávají (1) pravomoc a (2) působnost vydat opatření obecné povahy, (3) procesní postup při jeho vydání, (4) zákonnost, tj. soulad s hmotným právem, a (5) proporcionalitu opatření obecné povahy. Protože od novely § 101d odst. 1 s. ř. s. účinné od 1. 1. 2012 jsou vázány rozsahem a důvody návrhu na zrušení opatření obecné povahy, aplikují soudy celý algoritmus jen v případě, že navrhovatel uplatní námitky spadající do každého z pěti kroků. Jak ovšem uvedl rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, publikovaném pod č. 4562/2024 Sb. NSS, algoritmus přezkumu opatření obecné povahy je za stávající právní úpravy použitelný jako pomůcka, kterou správní soudy i účastníci řízení mohou, ale nemusí využívat při strukturování své argumentace.
28. K vlivu pasivity navrhovatele na soudní přezkum opatření obecné povahy judikatura zastala názor, že neuplatnění námitek či připomínek ve fázích přípravy opatření obecné povahy

nezbavuje navrhovatele práva podat návrh na zrušení opatření obecné povahy (nebo jeho části), tedy nemá za následek nedostatek aktivní procesní (návrhové) legitimace, avšak má významný vliv na posuzování důvodnosti návrhu, tedy na závěr o věcné legitimaci navrhovatele. V usnesení ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, publikovaném pod č. 2215/2011 Sb. NSS, rozšířený senát Nejvyššího správního soudu konstatoval, že v případě prvních dvou kroků algoritmu – pravomoci a působnosti správního orgánu – je nerozhodné, zda navrhovatel uplatnil námitky či připomínky ve fázi předcházející přijetí opatření obecné povahy. U zbývajících tří kroků algoritmu nelze podle rozšířeného senátu stanovit obecné a jednoduché pravidlo o vztahu mezi neuplatněním námitky a výsledkem řízení před soudem, nýbrž tato skutečnost a její důvody musí být hodnoceny přísně podle okolností konkrétní věci. Podstatná je pak úvaha vyjádřená v bodě 32 citovaného usnesení, která zní: *„pokud účastník, brojící proti procesním vadám při přijímání opatření obecné povahy, proti věcné správnosti přijatého řešení, anebo proti neproporčním důsledkům, které plynou z opatření obecné povahy (třetí až pátý problémový okruh algoritmu), mohl při přiměřené péči o svá práva podat věcné námitky či připomínky proti správnosti připravovaného řešení a bez objektivních důvodů tak neučinil, nemůže Nejvyšší správní soud bez závažných důvodů porušit právní jistotu dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územního plánu a nyní tento územní plán respektují. Mohlo by tím docházet k situacím, že by účastníci v průběhu přípravy neaktivní měli výhodnější postavení a jejich práva by byla chráněna ve větší míře než práva účastníků, kteří svá práva zákonem předpokládaným způsobem hájili (vigilantibus iura)“*. Z toho vycházel také Ústavní soud v nálezu ze dne 9. 12. 2013, sp. zn. I. ÚS 1472/12, v němž dospěl k závěru, že i v případě dříve procesně pasivního navrhovatele je namístě se věcně zabývat jím vznesenými námitkami nezákonnosti opatření obecné povahy, pokud by tím ovšem nebyla nepřiměřeně zasažena práva či zakotveny povinnosti těch subjektů, jež dosud jednaly v dobré víře v zákonnost opatření obecné povahy (a jež případně byly na rozdíl od procesně pasivních navrhovatelů dříve procesně aktivní).

29. Navazující judikatura upřesnila, že ke zrušení opatření obecné povahy může soud přikročit i přes procesní pasivitu navrhovatele tehdy, pokud převáží důvody pro zrušení nad právní jistotou osob jednajících v důvěře v přijaté změny. Závažné důvody pro zrušení územního plánu představují porušení *kogentních* procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy. Takové závažné důvody může soud zohlednit především v rámci třetího a čtvrtého kroku algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, kdy jej hodnotí z hlediska jeho zákonnosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185, č. 2397/2011 Sb. NSS, nebo rozsudek téhož soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 Aos 3/2013-29). Ve vztahu k pátému kroku algoritmu přezkumu (týkajícímu se přiměřenosti, resp. správnosti) judikatura naproti tomu dospěla k poznatku, že zkoumat proporcionalitu řešení zakotveného v územním plánu může soud v případě, že se k ní již vyjádřil odpůrce v procesu přípravy územního plánu na základě podané námitky či připomínky, jelikož po soudu nelze požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu a ochrany vlastnictví navrhovatele, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43).
30. Navrhovatelka během procesu pořizování územního plánu podala námitky, avšak pouze ve vztahu k jednomu ze čtyř regulativů, jejichž nezákonnost nyní napadá návrhem na zrušení části napadeného OOP. Námitky totiž směřovala jen vůči podmínce týkající se využití

plochy OM pro skladování a spočívající v nutnosti prokázat vyloučení zvýšení dopravní zátěže.

31. Soud však předesílá, že absence námitek vůči dalším třem sporným regulativům v tomto případě není překážkou důvodnosti návrhu, jelikož všechny návrhové body zpochybňují výlučně zákonnost napadeného OOP (souvisí se čtvrtým krokem výše uvedeného algoritmu přezkumu), a nikoli jeho věcnou správnost, resp. přiměřenost. Navrhovatelka prostřednictvím návrhu upozorňuje na takové aspekty napadeného OOP (zejm. nerespektování § 43 odst. 3 stavebního zákona), jež musí být dodrženy bez ohledu na obsah uplatněných námitek, připomínek či stanovisek dotčených orgánů. Procesní pasivita navrhovatelky ohledně tří ze čtyř sporných regulativů tak v této konkrétní věci nemá žádný větší význam. Překážkou důvodnosti návrhu nemůže být to, že navrhovatelka nedala odpůrkyni prostřednictvím námitek možnost vyjádřit se předem k některým z nyní tvrzených důvodů nezákonnosti napadeného OOP, jde-li o takové důvody nezákonnosti, jejichž dodržení musí mít odpůrkyně na paměti bez ohledu na to, zda ji na jejich existenci někdo upozorní, či nikoli. Poukazuje-li odpůrkyně dále na to, že podle judikatury „*proporcionality přijatého řešení nemůže být předmětem soudního přezkumu, nemohl-li ji pro nedůvodnou pasivitu navrhovatelů posoudit odpůrce v průběhu pořizování daného opatření obecné povahy*“, pak s ní soud v zásadě souhlasí (byť i z tohoto obecného pravidla existují určité výjimky, jejichž další rozbor není v této věci zapotřebí), nicméně znovu zdůrazňuje, že navrhovatelka nenamítá neproporčnost napadeného OOP, nýbrž jeho nezákonnost. Soud ani neshledal, že by překážkou důvodnosti návrhu měla být ochrana práv třetích osob jednajících v dobré víře v zákonnost napadeného OOP, neboť z ničeho neplyne, že by zde takové osoby byly (žádné dotčené subjekty se nepřihlásily jako osoby zúčastněné na řízení a ani účastnice tohoto řízení se o nich nezmiňují), a navíc zrušení sporných regulativů přichází s ohledem na zásadu zdrženlivosti do úvahy pouze ve vztahu k pozemkům navrhovatelky.
32. Soud tedy přistoupil k vlastnímu posouzení důvodnosti návrhu, přičemž se zabýval nejprve spornými regulativy plochy OM a poté spornými regulativy plochy SC.

A) K regulativům plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

33. Zdejší soud se již na základě návrhu jiné navrhovatelky zabýval zákonností bodu (56) odst. 3 písm. a) a b) výroku napadeného OOP a rozsudkem ze dne 15. 2. 2024, č. j. 39 A 34/2023-66 (proti němuž nebyla podána kasační stížnost), zrušil napadené OOP ve vztahu k některým pozemkům v k. ú. Jeneč u Prahy v rozsahu regulativu „*za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)*“ a v rozsahu regulativu „*výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV*“. Od právních závěrů, k nimž dospěl ve věci sp. zn. 39 A 34/2023, soud nemá důvod se nyní odchýlit a bude z nich vycházet.
34. Předně soud ve shodě s odpůrkyní (a potažmo i navrhovatelkou, která názor odpůrkyně nesporně konstatovala) konstatuje, že pro tuto věc je rozhodné znění § 43 odst. 3 stavebního zákona účinné do 31. 12. 2017, neboť zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo o pořízení napadeného OOP v únoru 2016 a dle přechodného ustanovení čl. II zákona č. 225/2017 Sb. se správní řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 225/2017 Sb. dokončí podle dosavadních právních předpisů.

35. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona v rozhodném znění platilo, že územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.
36. Část druhé věty § 43 odst. 3 stavebního zákona, účinné až od 1. 1. 2018, podle níž územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, *pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena*, sice není na tuto věc aplikovatelná, avšak pro posouzení důvodnosti návrhu to nemá bližší význam. Zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo o pořízení územního plánu a nikoli územního plánu s prvky regulačního plánu, neboť takovou možnost mu stavební zákon v únoru 2016 ještě nedával, a odpůrkyně tak byla povinna respektovat, že její územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.
37. Výkladem § 43 odst. 3 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017 se Nejvyšší správní soud zabýval v rozsudku ze dne 8. 12. 2021, č. j. 10 As 139/2021-53, publikovaném pod č. 4294/2022 Sb. NSS, a v rozsudku ze dne 31. 1. 2023, č. j. 7 As 376/2020-39, v nichž vyšel z toho, že územní plán vskutku nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím a že podrobnější obsahové náležitosti územního a regulačního plánu jsou stanoveny v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dále poukázal na to, že v bodě I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. upravujícím obsah územního plánu se uvádí, že textová část územního plánu obsahuje mj. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), *popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch* a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). „*Stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch*“ dle Nejvyššího správního soudu představuje neurčitý právní pojem, jehož obsah mohou vyplňovat obce při územním plánování, přičemž platí, že: „**[p]odmíněně přípustné využití ploch nemůže územní plán stanovit zcela libovolně. Tyto podmínky musí mít návaznost na problematiku územního plánování a současně typovou problematiku spojenou s takto výjimečně připouštěným ‚nestandardním‘ využitím plochy. Nastavenými podmínkami nelze zasahovat do otázek, jež zjevně nepřísluší regulovat nástroji územního plánování [pro některé příklady srov. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 138/2017 - 33, č. 3649/2017 Sb. NSS, Pec pod Sněžkou, body 52 až 63; tento rozsudek však nutno číst ve světle – pro obce ještě příznivějšího – navazujícího nálezu ze dne 14. 5. 2019, sp. zn. III. ÚS 3817/17 (N 78/94 SbNU 73), regulační bubliny v Peci pod Sněžkou]. Nesmí jít ani o otázky, které nemají žádný vztah k širší koncepci využívání území, jejíž definování je právě úkolem územního plánu (např. otázky individuálního charakteru nevyžadující formulaci obecných pravidel). Nelze však říci, že by podmínky nesměly obsahovat nic, co jinak obecně spadá např. do nižší úrovně územně plánovací dokumentace**“ (důraz přidán Nejvyšším správním soudem).

38. Samo o sobě by tedy nebylo nezákonné, pokud by odpůrkyně v územním plánu formulovala podmínku podmíněně přípustného využití tak, že by svou mírou podrobnosti odpovídala regulaci regulačního plánu. V případě podmínky stanovené ve výrokovém **bodě (56) odst. 3 písm. a)** napadeného OOP je však problematická vlastní formulace podmínky, neboť svým zněním fakticky využití dané plochy pro skladování vylučuje, tj. činí z podmíněně přípustného využití nepřipustné využití.
39. Jak již zdejší soud konstatoval v bodech 45 a 46 rozsudku č. j. 39 A 34/2023-66, odpůrkyně podmínku (limit využití území) nijak nekvantifikovala, toliko uvedla, že musí být *prokázáno vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066)*. Stanovená podmínka tak ve své obecnosti *de facto* vylučuje, aby byly plochy využity pro sklady. Není myslitelné, aby byl v dané lokalitě vybudován nový sklad, ke kterému by nezajížděla žádná doprava, přičemž navýšení dopravy, byť jen o jedno vozidlo ročně by znamenalo navýšení dopravní zátěže. Odpůrkyně v územním plánu neuvedla žádnou konkrétní hranici, od jejíhož dosažení by bylo umístění skladu již nepřipustné (např. navýšení dopravy nad 150 vozidel týdně), ani případně stanovenou podmínku nedoplnila neurčitým právním pojmem, který by umožňoval racionální výklad podmínky (např. nad míru přiměřenou poměrům obytné zástavby), čímž by se vyloučil výše nastíněný argument *ad absurdum* navýšení dopravy o jedno vozidlo ročně. Z formulace sporné podmínky nelze vyčíst žádnou indicii pro definování přesnějšího limitu využití plochy OM a podobnou indicii nelze najít ani v dalších částech územního plánu. Z odůvodnění lze vyčíst, že napadené OOP má za cíl zmírnit dopady tranzitní železniční a silniční dopravy (srov. str. 3 odst. 23 odůvodnění), případně že má dojít ke zmírnění negativních účinků emisí průmyslových a zemědělských zón (srov. str. 3 odst. 24a odůvodnění), avšak řešení je vztaženo toliko k umisťování ochranné a izolační zeleně, nikoli ke kvantifikaci přípustného navýšení zátěže dopravy. Z odůvodnění napadeného OOP také plyne, že odpůrkyně čelí negativním důsledkům letecké dopravy, což ovšem zjevně není typ problému, který by souvisel s využitím ploch pro skladování. Ačkoli lze z napadeného OOP zjistit, že odpůrkyně čelí negativním vlivům dopravy a že se snaží některým těmito negativním vlivům čelit například budováním obchvatů, tak nelze seznat přesnější hodnoty pro akceptovatelné zvýšení dopravy v případě vybudování nových skladů. Z rozhodnutí o námitkách pak je seznatelné, že odpůrkyně ani nechtěla připustit jakékoli navýšení dopravní zátěže, ale cílila na to, aby v souvislosti se skladováním byla nová dopravní zátěž zcela vyloučena. Je to přitom podobné, jako kdyby územní plán rozšiřoval plochu těžby nerostů, avšak současně by činnost na takové ploše podmiňoval nezvýšením emisí.
40. Nelze si racionálně představit situaci, že by mohly být vystavěny takové sklady, jejichž obsluha by nevedla ke zvýšení dopravní zátěže. Připouští-li proto odpůrkyně výstavbu nových skladů, měla by úměrně tomu umožnit i navýšení dopravní zátěže. Pokud by ovšem měla za to, že již nelze akceptovat žádné navýšení dopravní zátěže, což může být zcela legitimní závěr, nemůže v napadeném OOP vymezit nové plochy s využitím, které je neoddelitelně spojeno právě s navýšením dopravy. Lze proto předpokládat, že v situaci, kdy odpůrkyně vymezila nové plochy pro skladování, musela počítat s navýšením dopravy, a bylo by přiměřené, kdyby se z důvodu ochrany veřejného zdraví pokusila negativní dopady zvýšení dopravní zátěže zmírnit tím, že by kvantifikovala přípustnou míru navýšení dopravy (nelze konstruovat zcela nepravděpodobné řešení, že by byly sklady obsluhovány např. tunelem). Z formulace, kterou odpůrkyně použila, nelze ovšem jakékoli kvantifikované množství ještě přípustného navýšení dopravy (dopravní zátěže) zjistit. Takto formulovaná podmínka je proto vnitřně rozporná, a tudíž nezákonná.

41. Protože odpůrkyně stanovila podmínku využití území pro skladování vnitřně rozporně (tj. sice stanovila skladování jako podmíněně přípustné využití, avšak formulace podmínky činí ze skladování využití nepřipustné), je napadené OOP v této části nezákonné. Soud proto zrušil příslušný regulativ ve vztahu k pozemkům navrhovatelky p. č. st. 90/13, st. 279, st. 280, st. 299, st. 435, st. 464, st. 465, st. 472, st. 493, st. 494, st. 495, st. 496, st. 497 a st. 499 a p. č. 142/1, 142/3, 142/5 a 142/7, vše v k. ú. Jeneč u Prahy (u nichž na základě grafické části napadeného OOP ověřil, že spadají do plochy OM).
42. Co se týče výrokového **bodu (56) odst. 3 písm. b)** napadeného OOP podmiňujícího výstavbu v návrhových i stabilizovaných plochách prokázáním dostatečné kapacity čističky odpadních vod, resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod, ohledně něj soud rovněž vychází ze závěrů rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 139/2021-53 a č. j. 7 As 376/2020-39. Z nich vyplývá, že v rámci podmíněně přípustného využití plochy vymezené v územním plánu může být stanovena podmínka napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, včetně splaškové kanalizace (viz bod [36] rozsudku č. j. 10 As 139/2021-53), či podmínka napojení nových staveb na veřejnou vodovodní a kanalizační síť, avšak za předpokladu, že se jedná o podmínku stanovenou pro stavby v rámci podmíněně přípustného využití dané plochy (viz bod [28] rozsudku č. j. 7 As 376/2020-39). Ve věcech řešených pod sp. zn. 10 As 139/2021 a 7 As 376/2020 tak Nejvyšší správní soud shledal přijatelným, pokud územní plán stanovil ve vztahu ke stavbám rodinných domů (či stavbám pro bydlení), jež byly výjimečně přípustné v plochách určených primárně k rekreačnímu využití, podmínku jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu či na veřejnou vodovodní a kanalizační síť. Územní plán tedy ve výjimečných případech může obsahovat i dosti podrobnou úpravu, pokud se jedná o podmíněně přípustné využití. Je přitom třeba mít na zřeteli, že podmíněně přípustné využití plochy na rozdíl od hlavního a přípustného využití představuje v rámci regulace územního plánu výjimku z obecného pravidla a taková výjimka musí být vždy užší, a tedy i konkrétnější než obecné pravidlo, od něž se odchyluje (viz bod 101 rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 9. 2023, č. j. 54 A 48/2023-85).
43. Jak již zdejší soud konstatoval v bodě 65 rozsudku č. j. 39 A 34/2023-66, napadené OOP pouze zdánlivě (formálně) stanovuje podmínku napojení na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod pro nové stavby v rámci podmíněně přípustného využití. Z formulace této podmínky je totiž patrné, že se nevztahuje toliko na podmíněně přípustné využití dané plochy (tj. na stavby pro skladování), ale na veškerou výstavbu v návrhových i stabilizovaných plochách OM. Ve svém důsledku tak podmiňuje všechny záměry, svým obsahem přesahuje rozsah podmínky podmíněně přípustného využití a je regulativem obecným. V tomto ohledu má navrhovatelka pravdu, neboť sporná podmínka překračuje míru podrobnosti stanovenou v § 43 odst. 3 stavebního zákona. Je proto nezákonná, a jako takovou ji soud zrušil, a to rovněž ve vztahu k pozemkům navrhovatelky vyjmenovaným v bodě 41 tohoto rozsudku.
44. Pouze na okraj soud dodává, že nesouhlasí s názorem navrhovatelky, podle níž se podmínka napojení na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod „*týká jakékoli výstavby v návrhových i stabilizovaných plochách, nikoli pouze v plochách OM v rámci podmíněně přípustného využití*“. Vzhledem k tomu, že je daná podmínka zcela jasně uvedena v rámci vymezení plochy OM, není pochyb o tom, že se dotýká jen návrhových a stabilizovaných ploch OM, a nikoli jiných funkčních ploch. To však nic nemění na tom, že

je vymezena nezákonně tak, že nedopadá pouze na podmíněně přípustné stavby pro skladování, ale i na jiné stavby spadající pod hlavní či přípustné využití plochy OM.

B) K regulativům plochy smíšené obytné centrální SC

45. Ohledně výrokového **bodu (54) odst. 3 písm. b)** napadeného OOP, který ve vztahu k ploše SC – shodně jako výrokový bod (56) odst. 3 písm. b) napadeného OOP ve vztahu k ploše OM – podmiňuje výstavbu v návrhových i stabilizovaných plochách prokázáním dostatečné kapacity čističky odpadních vod, resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a čističku odpadních vod, soud plně odkazuje na předešlé tři body tohoto rozsudku. Také zde platí, že sporná podmínka je formulována tak, že se týká veškeré výstavby v plochách SC a nevztahuje se pouze na podmíněně přípustné využití dané plochy (tj. na garáže a odstavná místa). Soud proto i tuto podmínku zrušil, a to ve vztahu k pozemkům navrhovatelky p. č. st. 90/14 a st. 500 a p. č. 139/8, 139/11, 139/12, 142/14, 142/15, 142/16, 653/1 a 655, vše v k. ú. Jeneč u Prahy, náležejícím do plochy SC. Soud však tuto podmínku (regulativ) nezrušil i ve vztahu k pozemku p. č. 140/6, jak navrhovatelka žádala, neboť z grafické části napadeného OOP zjistil, že tento pozemek navrhovatelky nespadá do plochy SC, nýbrž do plochy PV; o zamítnutí návrhu v této části soud rozhodl prostřednictvím II. výroku rozsudku.
46. Z obdobných důvodů soud shledal žalobu důvodnou také v části, v níž směřuje proti výrokovému bodu **(54) odst. 3 písm. c)** napadeného OOP, jenž ve vztahu k ploše SC stanovuje podmínku napojení nové výstavby na dopravní a technickou infrastrukturu. V tomto případě se jedná o podrobnost náležející dle přílohy č. 11 bodu I odst. 2 písm. c) k vyhlášce č. 500/2006 Sb. regulačnímu plánu. Taková podmínka by nicméně v souladu s výše citovanou judikaturou byla přípustná a neodporovala by nutně § 43 odst. 3 stavebního zákona, avšak pouze za předpokladu, že by se vztahovala pouze k podmíněně přípustnému využití plochy SC. Tak tomu ovšem ani v tomto případě není, neboť je z formulace podmínky i z celkového vyznění regulativů plochy SC zřejmé, že se nevztahuje pouze k podmíněně přípustným stavbám, nýbrž k veškeré nové výstavbě v plochách SC, tj. i ke stavbám regulovaným v rámci hlavního a přípustného využití. Proto soud spornou podmínku zrušil ve vztahu k pozemkům navrhovatelky vyjmenovaným v předešlém bodě tohoto rozsudku, a to rovněž s výjimkou pozemku p. č. 140/6, který do plochy SC nespadá (ohledně něj soud návrh prostřednictvím II. výroku taktéž zamítl).

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

47. Soud shledal návrh důvodným, a proto napadené OOP zrušil pro nezákonnost podle § 101d odst. 2 s. ř. s. v rozsahu napadených regulativů ploch OM a SC, a to ke dni právní moci tohoto rozsudku a ve vztahu k pozemkům navrhovatelky náležejícím do těchto ploch. Prostřednictvím II. výroku soud zamítl návrh pouze ve vztahu k pozemku navrhovatelky p. č. 140/6 v k. ú. Jeneč u Prahy, neboť na ten napadené regulativy nedopadají.
48. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Odpůrkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Úspěšné navrhovatelce soud přiznal právo na náhradu nákladů řízení v plné výši 21 456 Kč, jelikož její neúspěch byl jen nepatrný. Tato částka sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč a z odměny advokáta, kterou tvoří odměna za čtyři úkony právní služby po 3 100 Kč (převzetí a příprava zastoupení, návrh, replika a účast při jednání před soudem) podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách

advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) a čtyři paušální částky po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Protože advokátní kancelář, v jejímž rámci zástupce navrhovatelky vykonává advokacii, je plátkyní daně z přidané hodnoty, zvyšuje se dále odměna o náhradu za tuto daň ve výši 2 856 Kč odpovídající 21 % ze všech výše uvedených částek (vyjma soudního poplatku). Lhůtu k plnění soud stanovil v délce 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku s tím, že s ohledem na § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitý na základě § 64 s. ř. s., je odpůrkyně povinná náklady řízení nahradit k rukám zástupce navrhovatelky.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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

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

Praha 12. června 2024

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