



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Miroslava Makajeva a soudců Mgr. Martiny Kotouček Mikoláškové a Mgr. Petra Nitky ve věci

navrhovatelky: **M. J.**

bytem X

zastoupena advokátkou Mgr. Kateřinou Staškovou
sídlem U Rybníčku 540, 378 33 Nová Bystřice

proti

odpůrkyni:

obec Tuchoměřice

sídlem V Kněžívce 212, 252 67 Tuchoměřice

zastoupena advokátem JUDr. Luděkem Krajhanzlem
sídlem Revoluční 724/7, 110 00 Praha

o **návrhu na zrušení opatření obecné povahy** č. 02/2023 – Územního plánu Tuchoměřice, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 18. 10. 2023, č. 6/7/2023,

takto:

- I. Opatření obecné povahy ze dne 18. 10. 2023, č. 02/2023 – Územní plán Tuchoměřice, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší, a to v rozsahu, v němž se v textové části výroku podmiňuje rozhodování o změnách v zastavitelné ploše X (U kláštera) na pozemcích parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE a parc. č. XF, vše v k. ú. X, pořízením územní studie.
- II. Opatření obecné povahy ze dne 18. 10. 2023, č. 02/2023 – Územní plán Tuchoměřice, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší, a to v rozsahu, v němž se v grafické části

výroku (výkres č. 1 základního členění) zařazuje část pozemku parc. č. XE do plochy XG – Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru.

III. Ve zbývajících částech se návrh zamítá.

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

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Navrhovatelka se návrhem podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení opatření obecné povahy č. 02/2023 – Územní plán Tuchoměřice, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 18. 10. 2023, č. 6/7/2023 (dále též jako „napadený územní plán“), a to:
 - a. v rozsahu, v němž v textové části podmiňuje rozhodování o změnách v zastavitelné ploše XO a v ploše X (X) na pozemcích parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE a parc. č. XF, vše v k. ú. X, porízením územní studie a uzavřením dohody o parcelaci;
 - b. v rozsahu, v němž v textové části stanovuje pořadí změn v území (etapizaci) na ploše XO na pozemcích parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE a parc. č. XF, vše v k. ú. X;
 - c. v rozsahu, v němž v textové části stanovuje na pozemcích parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE a parc. č. XF, vše v k. ú. X, podmínku vymezení stavebních pozemků o minimální výměře 1200 m²;
 - d. rozsahu, v němž v textové i grafické části zařazuje část plochy pozemků parc. č. XE a XF do plochy Veřejná zeleň dle hlavního výkresu č. 2 a plochy R10 dle výkresu č. 1 základního členění;
 - e. rozsahu, v němž v grafické části (výkres č. 1 základního členění) zařazuje část pozemku parc. č. XE do plochy XG – Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru.

Obsah podání účastníků

2. Navrhovatelka úvodem návrhu uvádí, že je vlastníci pozemků parc. č. XD, parc. č. XC, parc. č. XE, parc. č. XF, parc. č. XH, parc. č. XA a pozemku parc. č. XB vše v k. ú. X (dále jen „předmětné pozemky“; všechny dále uváděné pozemky se nachází v k. ú. X, soud proto bude uvádět pouze parcelní čísla).
3. Navrhovatelka namítá nezákonnost napadeného územního plánu, která spočívá v několika důvodech. Napadený územní plán podmiňuje výstavbu na plochách XO (do níž je zařazena většina předmětných pozemků vyjma pozemku parc. č. XH, a části pozemku parc. č. XE a XF) zpracováním územní studie a dohodou o parcelaci, přičemž ani u jedné z těchto podmínek není stanovena lhůta, do které mají být zpracovány (územní studie), resp. uzavřeny (dohoda o parcelaci). Dále napadený územní plán nestanovuje, co má být konkrétně předmětem dohody o parcelaci. Navrhovatelka poukazuje na to, že byl napadený územní plán přijat těsně před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“), který již stanovuje maximální lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy na 6 let. Nezákonnost napadeného územního plánu též navrhovatelka spatřuje ve

vzájemně rozporném zařazení pozemku parc. č. XE do dvou rozdílných ploch, když část pozemku je v hlavním výkresu (výkres č. 2) zařazena do plochy SO (smíšené území), přičemž hlavní využití této plochy je pro bydlení venkovského charakteru zejména v původní historické zástavbě, avšak stejná část pozemku parc. č. XE je výkresu základní členění (výkres č. 1) zařazena do zóny XG – občanské vybavení ve veřejném zájmu včetně možnosti rozšíření školství v centru. Nadto navrhovatelka uvádí, že zařazení pozemku parc. č. XE do plochy občanské vybavenosti ve veřejném zájmu považuje za nevhodné, a to s ohledem na faktickou podobu daného území. V horní části tento pozemek sousedí s pozemkem parc. č. st. XJ (*pozn. soudu: zjevně se jedná o pozemek parc. č. st. XCH dle aktuálního KN, avšak i napadený územní plán pozemek označuje parc. č. st. XJ*), na kterém byl historicky postaven zemědělský statek (nyní ve vlastnictví navrhovatelky), část vedlejších staveb (konkrétně garáž) byla postavena na horní části pozemku parc. č. XE. Pozemek parc. č. XE je shora spojen s místní komunikací cestou o šířce osobního automobilu (z jedné strany je zámek a z druhé strany zástavba), po které neprojde komunální technika. Směrem dolů k pozemku parc. č. XH je pak pozemek parc. č. XE tvořen poměrně příkrým svahem s keři a stromy. Plocha občanské vybavenosti pak v souladu s hlavním výkresem pokračuje za potokem na pozemcích parc. č. XK, parc. č. XL (ve vlastnictví odpůrkyně), a parc. č. st. XM ve vlastnictví třetí osoby, na které je umístěna pošta. Dle navrhovatelky měla plocha XG zahrnovat tyto pozemky, nikoliv pozemky navrhovatelky.

4. Navrhovatelka brojí proti napadenému územnímu plánu též v rozsahu nesplnění kritéria proporcionality. Předmětné pozemky byly zahrnuty do plochy XO, resp. plochy X, ve kterých musí navrhovatelka splňovat přísná kritéria pro výstavbu. Plocha XO je jedinou plochou, pro kterou platí minimální výměra pozemku 1200 m² s maximálně zastavitelnou plochou 240 m². Dle navrhovatelky je nepřiměřené, že část jejích pozemků je využitelná pouze jako veřejná zeleň. Z odůvodnění územního plánu obecně vyplývá, že doposud byla výstavba v obci prováděna nekoordinovaně, tak má odpůrkyně zájem tuto plochu XO (X) zatížit podmínkami vyššího podílu vzrostlé zeleně a menší hustotou zástavby. Navrhovatelka tento postup odpůrkyně považuje za diskriminační. Navrhovatelka dále považuje stanovenou plochu XO (X) s ohledem na podmínku uzavření dohody o parcelaci jako nepřiměřeně rozsáhlou, neboť nebyly zkoumány zájmy vlastníků ploch v této oblasti a pro množství vlastníků se jeví uzavření dohody jako problematické. S ohledem na absenci jakékoliv lhůty pro uzavření dohody o parcelaci, po jejímž uplynutí by podmínky odpadla, dochází dle navrhovatelky k faktické „stavební uzávěře na dobu neurčitou“. Dle navrhovatelky dále nelze odhlédnout od skutečnosti, že odpůrkyně plánuje na pozemku č. XN, který bezprostředně sousedí s předmětnými pozemky, výstavbu multifunkční haly, přestože pro sousední pozemky navrhovatelky platí, že návrh zástavby v ploše X bude respektovat charakter okolní zástavby, zejména v okolí kulturní nemovité památky (Jezuitská rezidence s kostelem sv. Víta – kulturní nemovitá památka, dominanta obce) anebo na horizontu údolí v pohledově exponovaných polohách. Navrhovatelka dále namítá, že zařazení části pozemků parc. č. XE a XF do plochy VZ (Veřejná zeleň) považuje za nepřípustný zásah do jejího soukromého vlastnictví. Navrhovatelka předně odkazuje na § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a tvrdí, že dosud tyto pozemky nikdy nesloužily veřejnému užívání a ani nejsou přístupné každému bez omezení, neboť jsou oploceny. Pokud napadený územní plán počítá s vytvořením liniového parku podél Únětického potoka, avšak na pozemku navrhovatelky, pak je vytvoření tohoto liniového parku závislé na vůli navrhovatelky. Navrhovatelka proto požadovala, aby byla předmětná plocha jejích pozemků z plochy VZ převedena do ploch BZ

(zahrady obytné, jejichž hlavní využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů zahrady obytné, jejichž hlavní využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů), když většina pozemků podél vodního toku (Únětický potok) je to této plochy zařazena. Navrhovatelka též považuje také za diskriminační zařazení části pozemků parc. č. XE a XF do plochy R10 (rekultivace plochy pro retenční opatření a interakční prvek u potoka, kde je vymezena potenciální údolní niva). Odpůrkyně se sice napadeným územním plánem rozhodla k obnově potenciální údolní nivy, nicméně na místě, které by při vyšších průtocích mělo být pravidelně zaplavováno, staví multifunkční halu. Na těchto svých pozemcích zcela účelově rozsah potenciální údolní nivy snížila.

5. Navrhovatelka též v návrhu popsala svou aktivitu ve správním řízení a uvedla, že spolu s Ing. K. podala námitku doručenou dne 26. 6. 2020, kterou pak podala i samostatně (byla doručena dne 14. 6. 2022).
6. Odpůrkyně s návrhem nesouhlasila. Uvedla, že navrhovatelka není a nebyla vydaným územním plánem, resp. napadenou částí, na svých právech nijak zkrácena. Připustila, že napadený územní plán neobsahuje lhůtu pro zpracování územní studie a uzavření dohody o parcelaci, avšak tuto skutečnost nepovažuje za důvod, pro který by měl být územní plán v napadené části zrušen. Odpůrkyně odkazuje na § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a zdůrazňuje, že stavební zákon sám stanoví lhůtu přiměřenou pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Sama pak považuje za přiměřenou lhůtu čtyři roky a nejvýše šest let. Tato skutečnost je zanesena v do napadeného územního plánu ve formě vypořádání námitek navrhovatelky ze dne 14. 6. 2022 (*„obec považuje za přiměřenou lhůtu pro zpracování územní studie 4-5 let“*). Stavební zákon nepožaduje stanovení lhůty pro uzavření dohody o parcelaci, pročez namítaný nedostatek, že odpůrkyně lhůtu nestanovila, není opodstatněný. Nadto odpůrkyně odkazuje na nový stavební zákon, dle kterého již tento požadavek neexistuje, proto bude postupovat ve smyslu § 324 nového stavebního zákona a při nejbližší změně územního plánu bude tento požadavek vypuštěn. Odpůrkyně dále nesouhlasí s tím, že by podmínky pro rozhodování v území u relevantních ploch byly uvedeny nejasně. Podmínit rozhodování v území mj. uzavřením dohody o parcelaci bylo ve znění stavebního zákona, které bylo účinné v době vydání územního plánu, možné. Požadavek na konkretizaci předmětu této dohody přímo v rámci územního plánu stavební zákon dle názoru odpůrkyně nestanoví, z tohoto důvodu nemůže být neuvedení bližší specifikace této dohody v rámci územního plánu důvodem nezákonnosti této části. Odpůrkyně dále připouští, že mezi jednotlivými výkresy (č. 1 a č. 2) existuje zdánlivý rozpor. Na str. 7 v kapitole 3.1.1 (Zastavitelné plochy) je u plochy XG chybně uvedeno pouze „Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru“, kdy administrativním nedopatřením nebylo ve slovním popisu zastavitelné plochy XG uvedeno též „smíšené území“. Správně, a v souladu se záměrem pořizovatele územního plánu, měl být u zastavitelné plochy XG uveden slovní popis „Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru a smíšené území“. Dle názoru odpůrkyně se jedná jen o tzv. zřejmou nesprávnost, chybu v psaní, která nepůsobí nezákonnost této části napadeného územního plánu ani zkrácení práv navrhovatelky, když z tzv. regulativů (podrobného rozpisu ploch s rozdílným způsobem využití) je zřejmé, jakým způsobem lze danou plochu využít.
7. Odpůrkyně nesouhlasí ani s namítaným porušením zásady proporcionality a domnívá se, že neplatnost územního plánu může způsobovat pouze absolutní exces a ignorace uvedené

zásady, což v daném případě nenastalo. Konkrétně uvádí, že podmínka minimální velikosti stavebního pozemku 1200 m² není stanovena toliko pro plochy XO, ale též i pro plochy B2, přičemž tento požadavek je řádně odůvodněný na straně 13 odůvodnění napadeného územního plánu, jakož byl i dostatečně vysvětlen veřejný zájem, pro který byla vymezena zóna „U kláštera“ konkrétně na straně 6, 10 a 49 textové části výroku napadeného územního plánu a na straně 7 odůvodnění napadeného územního plánu. V případě pozemku parc. č. XF je rozsah plochy VZ – veřejné zeleně identický, přitom bylo vyhověno námitce navrhovatelky k veřejnému projednání a byla zrušena plocha místní komunikace, o jejíž rozlohu byla zvětšena plocha XO na uvedeném pozemku navrhovatelky. A v případě pozemku parc. č. XE byl rozsah plochy VZ zvětšen o část, která byla v návrhu pro veřejné projednání součástí plochy veřejných prostor. K této úpravě došlo z důvodu vyhovění námitce navrhovatelky k veřejnému projednání. Odpůrkyně uvádí, že obec, v níž absentuje náves či náměstí, by měla zajistit svým obyvatelům kvalitní veřejné prostranství, a jako nejvhodnější (a v zásadě jako jediné k dosažení zamýšleného účelu objektivně možné) pro realizaci tohoto záměru se jeví právě předmětné pozemky navrhovatelky. Funkcí parku je totiž poskytovat lidem možnost každodenní rekreace v prostředí blízkém přírodě. Park by měl být pobytovým i společenským místem, bezpečný, udržovaný, a hlavně by zde měla naprosto převládat vegetace nad zpevněnými plochami. Odpůrkyně nesouhlasí, že by disponovala jinými vhodnými pozemky pro realizaci veřejného prostranství. Odpůrkyně nesouhlasí s tím, že by navrhovatelku diskriminovala, neboť odpůrkyně navrhovatelce v průběhu přípravy napadeného územního plánu vyšla vstříc a její námítky zohlednila tak, aby byl zásah do jejích práv co nejmenší, zohlednila celou řadu jak stavebně technických, tak i ekonomických a zákonných omezení včetně vhodnosti pozemků pro vznik souvislého veřejného prostranství a další limity tohoto území. Odpůrkyně dále uvedla, že navrhovatelka zůstala u mnohých u soudu uplatňovaných námitek pasivní či námítky uplatnila opožděně. U zastavitelné plochy X s využitím plochy XO byla stanovena podmínky uzavření dohody o parcelaci, a to již při veřejném projednání. Navrhovatelka tuto námitku při veřejném projednání neuplatnila. Shodně neuvedla ani žádné námítky proti stanovenému pořadí změn v území (etapizace plochy XO, zastavitelné plochy X). V návrhu pro opakované veřejné projednání byl uveden identický text, proti kterému navrhovatelka rovněž neuplatnila námitku. Navrhovatelka také neuplatnila při veřejném projednání žádné námítky vůči podmínce minimální výměry stavebního pozemku. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání se podmínka minimální výměry stavebního pozemku v ploše XO taktéž nezměnila.

8. Navrhovatelka v replice uvádí, že již byla zpracována územní studie, s níž nesouhlasí. Soud na tomto místě zdůrazňuje, že územní studie není předmětem tohoto řízení, proto jednotlivé argumenty navrhovatelky v tomto směru již nerecituje. Navrhovatelka nad rámec argumentace uvedené v návrhu dále doplnila, že nesouhlasí se závěrem odpůrkyně o nepotřebnosti stanovení přesné lhůty pro vyhotovení územní studie, neboť nekonkrétní lhůta vnáší nejistotu ohledně možnosti provádění změn na jí vlastněných pozemcích. Pokud jde o potřebu vymezovat veřejná prostranství, navrhovatelka podotýká že územní plán v dostatečné míře nezohledňuje již stávající veřejná prostranství v bezprostřední blízkosti plochy X. Jedná se např. o veřejné prostranství v okolí zámku nebo veřejné prostranství v okolí kostela. Odpůrkyně do tvorby veřejných prostranství nezapojuje své pozemky v této oblasti, zejména pozemky v okolí zámku – parc. č. XP, XQ, XR, které by byly vhodné například pro vytvoření veřejného ovocného sadu, a dále pozemky v okolí stavby multifunkční haly – parc. č. XK, parc. č. XL Navrhovatelka považuje za nepřiměřené rovněž

stanovené parametry místní komunikace – min. 10 m s min. 2 m pásem stromové aleje (např. pro umístění laviček). Podle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m. Územní plán navrhuje veřejné prostranství o šíři nejméně 12 m. Odpůrkyně tím nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva navrhovatelky, potažmo do vlastnických práv vlastníků pozemků v ploše X. Navrhovatelka zároveň považuje za zcela nadbytečné a nepřiměřené budovat kolem místní komunikace doprovodnou zeleň s ohledem na odpůrkyni již vybudovanou alej (vyhlídkovou trasu) vedoucí v ploše X po pozemku parc. č. XS ve vlastnictví odpůrkyně. Pokud jde o vymezení ploch pro sport v ploše X, navrhovatelka poukazuje na skutečnost, že s plochou X bezprostředně sousedí stavba multifunkční haly, kterou buduje odpůrkyně. Dále byla podél Únětického potoka zbudována cyklostezka. Vše sousedí s pozemky ve vlastnictví navrhovatelky. Další umístování ploch pro sport jakožto veřejných prostranství považuje navrhovatelka za neodůvodněné a nepřiměřené.

9. Navrhovatelka replikou ze dne 10. 5. 2024, mimo jiné, rozšířila návrhové body a navrhla další výroky, jak by měl soud rozhodnout, konkrétně navrhla zrušení napadeného územního plánu:
 - a. v rozsahu, v němž v textové části pro plochu XO stanovuje jako podmínku prostorového uspořádání včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu šířku pozemku nové obslužné místní komunikace min. 10 m. Součástí komunikace bude min. jednořadá stromová alej s pozemkem min. š. 2 m, kde nelze ukládat technickou infrastrukturu; a
 - b. v rozsahu, v němž v textové části pro plochu XO stanovuje, jako podmínku prostorového uspořádání včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu vymezení ploch pro sportovní hřiště.
10. U jednání soudu konaného dne 31. 5. 2024 strany setrvaly na svých návrzích.

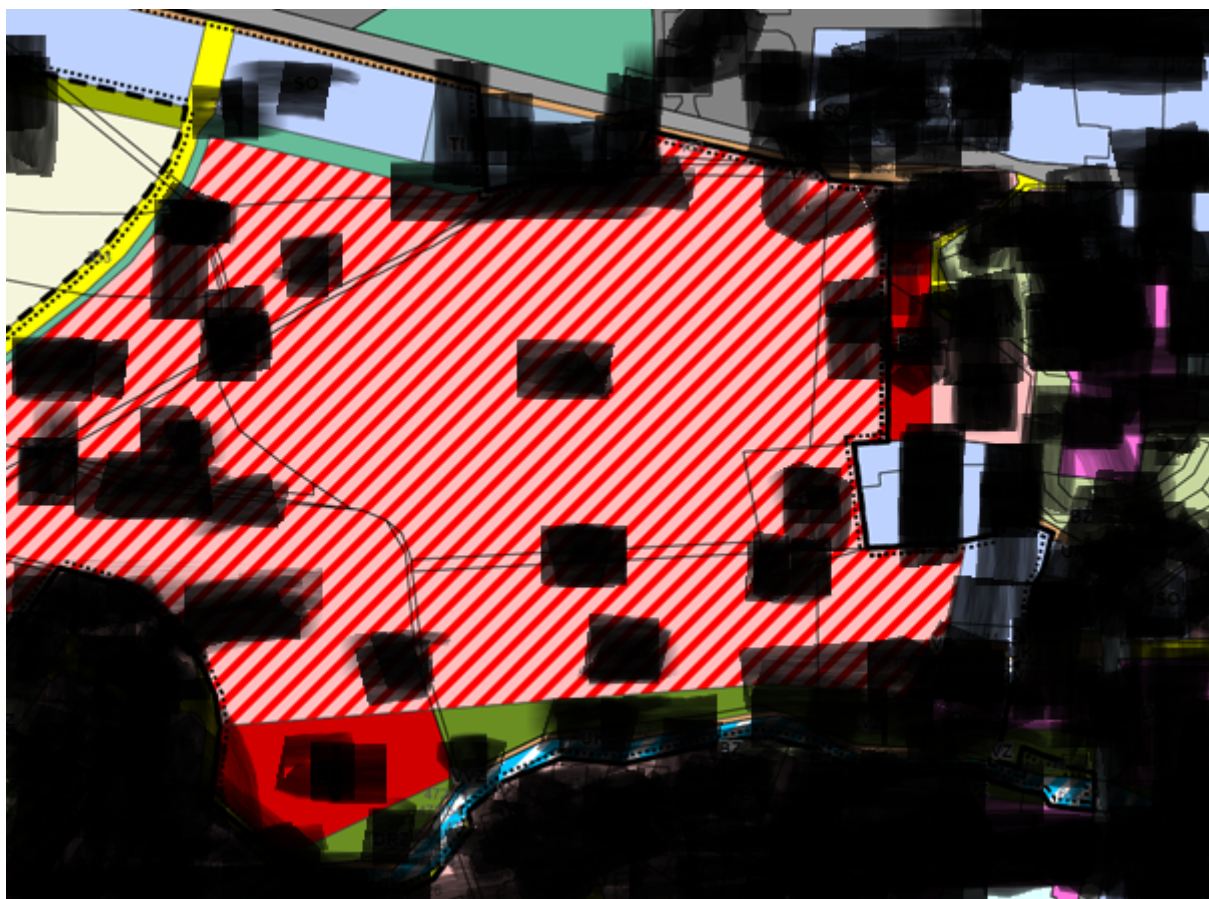
Podmínky řízení

11. Napadený územní plán nabyl účinnosti dne 3. 11. 2023 (vyhláška uveřejňující napadený územní plán byla uveřejněna dne 19. 10. 2023, 15. den po uveřejnění vyhlášky tak připadá na 3. 11. 2023). Navrhovatelka podala návrh na zrušení napadeného územního plánu dne 4. 3. 2024, návrh je tedy podle § 101b odst. 1 s. ř. s. podán včas. Návrh obsahuje veškeré požadované náležitosti podle § 101b odst. 2 s. ř. s.
12. Aktivně procesně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je podle § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným opatřením obecné povahy. Aktivní legitimace navrhovatelky se zakládá tvrzením o dotčení na jejich právech. Mezi účastníky řízení je nesporné (a soud si též ověřil nahlédnutím do katastru nemovitostí), že navrhovatelka vlastní nemovitosti v území regulovaném napadeným územním plánem, a její vlastnické právo tak může být napadenou regulací dotčeno. Soud má za to, že navrhovatelka předložila dostatečné tvrzení o možném dotčení své právní sféry, a je proto aktivně legitimována k podání návrhu na zrušení napadeného územního plánu.
13. K projednání návrhu soud nařídil ve smyslu § 49 s. ř. s. jednání na den 31. 5. 2024. U jednání soudu byl proveden důkaz listem vlastnictví č. X pro k. ú. X, kterým bylo prokázáno tvrzení navrhovatelky, že vlastní pozemky parc. č. XD, parc. č. XC, parc. č. XE, parc. č. XF, parc.

č. XH, parc. č. XA a pozemek parc. č. XB, je tedy osobou oprávněnou k podání návrhu. Zbývající navržené důkazy soud neprováděl. Část důkazních návrhů je obsažena ve správním spise, kterým se dokazování neprovádí (územní plán, veřejná vyhláška, změna č. 6 předchozího územního plánu). Důkazní návrhy týkající se komunikace mezi navrhovatelkou a vedením odpůrkyně jsou pro rozhodnutí věci nadbytečné, mohly by být vhodné pro zjištění kontextu, ale nejsou podstatné pro posouzení věci samé (e-mailová komunikace, směnná smlouva ze dne 29. 6. 2020, výpověď Ing. P. C., starosty obce Tuchoměřice, dohoda o společném postupu ze dne 23. 9. 2019). Soud též neprováděl ani důkazy navržené navrhovatelkou v replice ze dne 10. 5. 2024, neboť tyto nesouvisí s předmětem řízení a mají prokazovat skutečnosti, které nastaly až po vydání napadeného územního plánu.

Obsah správního spisu

14. Ze správního spisu soud zjistil následující skutečnosti relevantní pro rozhodnutí ve věci:
15. Z napadeného územního plánu vyplývá, že pozemky navrhovatelky parc. č. XD, parc. č. XC, parc. č. XE, parc. č. XF, parc. č. XH, parc. č. XA a parc. č. XB jsou zařazeny z části v ploše XO – Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby; v části v ploše VZ – Veřejná zeleň; a v části v ploše SO – Smíšené území. Pro názornost soud vkládá výřez z hlavního výkresu.



16. Soud též pro názornost vkládá výřez z výkresu základního členění území, ze kterého plyne, že předmětné pozemky jsou zařazeny z části do zastavitelné plochy X – Plocha bydlení vč. dopravní infrastruktury u navrhované komunikace; v části do zastavitelné plochy XG – Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru; a v části do

plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů R10 – Rekultivace plochy pro retenční opatření a interakční prvek u potoka, kde je vymezena potenciální údolní niva.



Z textové části výroku napadeného územního plánu (str. 25) se podává, že hlavní využití pro plochy XO – Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby je bydlení v rodinných domech, umísťovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1200 m². Podmínkou je dohoda o parcelaci. Přípustným využitím území mimo jiné jsou plochy pro sport, které budou tvořit 1/10 ploch pro bydlení. Podmínky prostorového uspořádání včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu jsou stanoveny mj. následovně: Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1200 m². Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 20 %. Šířka pozemku nové obslužné místní komunikace min. 10 m. Součástí komunikace bude min. jednořadá stromová alej s pozemkem min. šířky 2 m, kde nelze ukládat technickou infrastrukturu.

17. Z textové části výroku napadeného územního plánu (str. 29) se podává, že hlavní využití pro plochy SO – Smíšené území je bydlení venkovského charakteru zejména v původní historické zástavbě.
18. V textové části výroku napadeného územního plánu (str. 7) je zastavitelná plocha XG je popsána jako plocha občanského vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru.
19. Z textové části výroku napadeného územního plánu (str. 33) se podává, že hlavní využití pro plochy VZ – Veřejná zeleň je veřejná zeleň s funkcí reprezentativní, rekreační a estetickou.
20. Dne 19. 5. 2020 byla vydána veřejná vyhláška – veřejné projednání návrhu územního plánu Tuchoměřice, pod č. j. MUCE 31429/2020 OUP, kterým bylo oznámeno konání veřejného projednání návrhu územního plánu Tuchoměřice dne 25. 6. 2020, součástí je též poučení o podávání námitek dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.
21. Dne 25. 6. 2020 se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu.
22. Dne 26. 6. 2020 obdržel pořizovatel námitku navrhovatelky, která se týkala toliko pozemků, které nejsou předmětem projednávaného návrhu na zrušení napadeného územního plánu.
23. Dne 26. 6. 2020 obdržel pořizovatel společné námítky navrhovatelky a Ing. Karafiátové (totožné námítky byly jako opožděné uplatněny dne 30. 3. 2020), ve kterých namítaly, že návrh územního plánu nerespektuje dohodu o společném postupu mezi navrhovatelkou, Ing. Karafiátovou a odpůrkyní ze září 2019, kdy se dohodly, že pozemky pro realizaci pěší cesty podél Únětického potoka spojující prostor stávající „sokolovny“ (kulturního domu) se stávající zástavbou rodinnými domky směrem ke K., pročez je namítáno, že v daném prostoru nemůže být veřejná zeleň, pokud zde má být umístěna pěší komunikace. Dále namítaly, že plánovaná komunikace je vedena bez ohledu na realizaci nové budovy kulturního domu na parc. č. XN, pěší komunikaci podél Únětického potoka a existenci stávajícího vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma a budoucí možné zástavby s ohledem na minimalizaci záboru využitelné části parc. č. XE a parc. č. XF, a navrhly, aby byl komunikační skelet pro vozidla řešen až v rámci definitivního řešení případné zástavby celého bloku pozemků označeného jako XO. Dále navrhly, aby návrh územního plánu předmětnou komunikaci vypustil a celou plochu ponechal v ploše XO s podmínkou, že celé území bude v budoucnu řešeno regulačním plánem.
24. Společným námítkám navrhovatelky a Ing. K. ze dne 26. 6. 2020 odpůrkyně vyhověla; komunikaci zahrnula do plochy XO bydlení a doplnila podmínku na zpracování územní studie.
25. Dne 14. 6. 2022 se konalo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu. Změny návrhu územního plánu, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání dne 14. 6. 2022, spočívaly ve stanovení podmínky zpracování územní studie pro plochy XO, odstranění místní komunikace vedoucí přes pozemky parc. č. XE a parc. č. XF, rozšíření plochy VZ u pozemku parc. č. XE (původně plocha VP), a dále u pozemku parc. č. XE ve zbývajících částech, která byla původně zařazena do plochy OV, došlo v části ke změně na plochu XO a v části na SO. Další změna se dotýkala pozemku č. XH, který byl původně v ploše OV a nově byl zařazen do plochy SO.
26. Dne 14. 6. 2022 obdržel pořizovatel v rámci opakovaného veřejného projednání námitku navrhovatelky (námitky ve shodném znění byly doručeny pořizovateli též dne 16. 6. 2022), kterou navrhovatelka požadovala u ploch X vypuštění podmínky dohody o parcelaci a

stanovení lhůty pro vypracování územní studie na jeden rok. Dále požadovala plochu R10 zahrnout do plochy X a změnit způsob využití z VZ na využití BZ. A dále navrhovala plochy XO přeradit do plochy B1.

27. V rozhodnutí o námítkách (str. 93 a 104 – 105 odůvodnění textové části napadeného územního plánu) odpůrkyně námítkám navrhovatelky podaným dne 14. 6. 2022 částečně vyhověla.
28. Námítky navrhovatelky ze dne 14. 6. 2022 odpůrkyně částečně zamítla a částečně k nim nepřihlížela pro jejich opožděnost. V ploše X byla podmínka dohody o parcelaci doplněna na základě úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání, kdy z důvodu námitek k vymezení konkrétního způsobu vedení komunikace byla plocha ponechána bez podrobnějšího řešení a byla doplněna podmínka, podle které je využití plochy podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci, a to z důvodu vyřešení vlastnických vztahů v dotčeném území, včetně určení, do jaké míry a jakým způsobem se budou jednotliví vlastníci podílet na vytvoření veřejné infrastruktury. Jedná se o plošně rozsáhlé území s vícero vlastníky, založení funkční urbanistické struktury je z důvodu funkčnosti a urbanistické hodnoty území zásadní. Dohoda o parcelaci ve spojení s územním studií jsou legitimní nástroje územního plánování, v daném případě jsou tyto nástroje vhodné a nezbytné pro zajištění smysluplného rozvoje území. Odpůrkyně nepřistoupila na stanovení lhůty pro vypracování územní studie na jeden rok a uvedla, že v územně plánovací praxi se za přiměřenou považuje lhůta cca 4-5 let. Zároveň územní studie může být zpracována v kratší lhůtě, dolní mez není stanovena. Za opožděnou námitku pak odpůrkyně považovala navrhovanou změnu využití ploch VZ na BZ, neboť plocha VZ byla ve stejném rozsahu obsažena v návrhu pro veřejné projednání, nejedná se o měněnou část územního plánu. Přesto doplnila, že navržený veřejný prostor – promenáda podél potoka – je od počátku tvorby územního plánu koncipován jako důležitý koncepční prvek. Z důvodu dynamicky narůstajícího počtu obyvatel a při absenci odpovídajícího prostoru návsi nebo náměstí je vznik souvislého veřejného prostranství, v tomto případě liniového parku významný pro zvýšení soudržnosti společenství obyvatel a pro vyvážený rozvoj všech funkcí sídla. K navrhované změně plochy XO na plochu B1 pak odpůrkyně uvedla, že tuto námitku zamítá, neboť podmínky využití byly stanoveny zejména na základě vyhodnocení stávajícího a požadovaného stavu území, a se zohledněním urbanistických požadavků a možností veřejné infrastruktury (dopravní, technické, občanského vybavení). Zároveň se jedná o oblast vně sídla, na jižních svazích, s problematickými podmínkami likvidace dešťových vod. Větší výměra pozemků (1200 m²) je navržena s ohledem na potřebu menšího podílu zpevněných ploch a omezení rizik spojených se srážkovou vodou v území.

Posouzení návrhu soudem

29. Soud uvádí, že napadený územní plán může přezkoumat jen v rozsahu a v mezích bodů, jež byly uplatněny v návrhu, neboť širšímu přezkumu brání jednak vázanost soudu rozsahem a důvody návrhu zakotvená v § 101d odst. 1 s. ř. s.
30. Soud ještě připomíná, že při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti a ke zrušení takového opatření by měl přistoupit jen, byl-li zákon porušen v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řešení a opatření jako celku (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 AOs 3/2013-36). Uvedená zásada zdrženlivosti vychází z principu dělby moci, v rámci které je to právě obec, která se musí pokusit vyvážit zájmy vlastníků dotčených pozemků

s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování, avšak uvnitř těchto mantinelů zůstává široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).

31. Návrhové body proti napadenému územnímu plánu lze rozdělit do tří skupin. První bod se dotýká rozporu v zařazení části pozemku parc. č. XE v hlavním výkresu a výkresu základního členění. Druhou skupinu návrhových bodů představuje námitka nezákonnosti spočívající v absenci lhůty pro zpracování územní studie a dohody o parcelaci. A třetí skupinu představují námitky porušení zásady proporcionality.
32. Soud se ztotožnil s prvním návrhovým bodem, kterým navrhovatelka poukazuje na rozpor v grafické části výroků, konkrétně na rozpor mezi hlavním výkresem (výkres č. 2) a výkresem základního členění (výkres č. 1) napadeného územního plánu. Hlavní výkres zařazuje část pozemku parc. č. XE do plochy SO – Smíšené území, jejímž hlavním využitím je bydlení venkovského charakteru, zejména v původní historické zástavbě. Oproti tomu výkres základního členění zařazuje shodnou část pozemku parc. č. XE do zastavitelné plochy XG, která podle textové části výroku (str. 7) vymezuje Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru, přičemž na str. 51 textové části výroku je uvedeno, že plocha XG je vymezena na ploše VP – veřejný prostor. Mezi účastníky není spor o způsobu grafického znázornění funkčního využití dané části pozemku v jednotlivých výkresech, ale panuje mezi nimi spor o důsledcích tohoto odlišného grafického znázornění funkčního zařazení části pozemku p. č. XE. Odpůrkyně má přitom za to, že se jedná o pouhou chybu v psaní, neboť z tzv. regulativů (podrobného rozpisu ploch s rozdílným způsobem využití) je zřejmé, jakým způsobem lze danou plochu využít. Podle odpůrkyně nebylo v popisu plochy A 35 pouhým administrativním nedopatřením uvedeno též využití jako tzv. „smíšené území“.
33. Soud dává navrhovatelce zapravdu, že je část pozemku p. č. XE vymezena v hlavním výkresu a výkresu základního členění vzájemně rozporným způsobem, přičemž daný rozpor nelze považovat za písařskou chybu ani ho nelze překlenout výkladem napadeného územního plánu. Je vzájemně neslučitelné, aby část pozemku byla současně vymezena jako plocha SO a VP; pro každou plochu vymezuje napadený územní plán rozdílný způsob využití, nejedná se o plochy, mezi kterými by byla stanovena hierarchie/subsidiarita. Textová část výroku napadeného územního plánu přitom zcela jednoznačně uvádí, že je na ploše XG vymezena plocha VP, a ačkoli je i z vyjádření odpůrkyně patrné, že nebylo jejím záměrem plochu VP na pozemku navrhovatelky vymezit, tak se tak, byť omylem, zjevně stalo. Tento rozpor nelze považovat za pouhou písařskou chybu, neboť za takovou zjevnou nesprávnost lze považovat pouze chybu, k níž došlo zjevným a okamžitým selháním v duševní a mechanické činnosti osoby, a která je každému zřejmá (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2008, č. j. 4 Ads 125/2008-174. Výše popsanou chybu tak nelze vnímat jako „překlep“ nebo pouhé mechanické pochybení, není tam zjevný omyl, který by spočíval například v použití kombinace písmen, která by nevymezovala žádnou funkční plochu v napadeném územním plánu a která by indikovala, že došlo právě k pouhému překlepu. A byť je z vyjádření

odpůrkyně patrné, že neměla v úmyslu na části pozemku parc. č. XE vymezit plochu VP, tak tato chyba není odstranitelná ani interpretací napadeného územního plánu (srov. např. odst. 23 rozsudku zdejšího soudu ze dne 25. 7. 2018, č. j. 45 A 118/2016-41). Napadený územní plán neobsahuje žádnou úpravu, ze které by bylo možné dovodit, že se vymezení plochy XG (jakožto plochy VP) na pozemek p. č. XE nevztahuje. Napadený územní plán tak je vnitřně rozporný v grafické části výroku, ve které vymezuje část pozemku p. č. XE jako plochu SO (hlavní výkres) a současně jako plochu VP (výkres základního členění). Jelikož navrhovatelka napadala toliko vymezení plochy XG (plochu VP) v dané části pozemku p. č. XE, zrušil soud výrokem II územní plán pouze v rozsahu, v němž se v grafické části výroku (výkres č. 1 základního členění) zařazuje část pozemku parc. č. XE do plochy XG – Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru. Tímto postupem soudu nebude na žádné části pozemku parc. č. XE vymezena plocha XG, a proto se na něj již nebude vztahovat vymezení výroku textové části, která (str. 51) stanovovala, že je plocha A 35 plochou VP – veřejný prostor.

34. Soud se též částečně ztotožnil s druhým okruhem návrhových bodů, kterými navrhovatelka brojí proti absenci stanovení lhůt pro vypracování územní studie a uzavření dohody o parcelaci.
35. Podle § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dohoda o parcelaci), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 5); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.
36. Citované ustanovení stavebního zákona explicitně podmiňuje požadavek na pořízení územní studie stanovením přiměřené lhůty, přičemž marným uplynutím stanovené lhůty tohoto omezení zaniká. Z důvodové zprávy k návrhu zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, kterým byla podmínka stanovení lhůty pro pořízení územní studie zavedena, vyplývá, že si zákonodárce uvědomoval, že podmínka vydání regulačního plánu nebo pořízení a schválení územní studie blokuje využití území obdobně jako stavební uzávěra, a proto je nezbytné stanovit lhůtu, do kdy musí být regulační plán a územní studie schválena. Přitom je patrné, že úmyslem zákonodárce bylo, aby nedocházelo k *blokování* využití území na neurčitou dobu, když navíc stanovil, že uplynutím této lhůty podmínka pořízení a schválení regulačního plánu/územní studie zaniká. Zákonodárce se nijak nevyjádřil k tomu, jestli lze obecně aplikovat na všechny případy konkrétní lhůtu, kterou by považoval za přiměřenou a stavební zákon ani žádnou jednotnou obecnou lhůtu pro pořízení územní studie nestanovuje. To lze vysvětlit tím, že v každém území regulovaném územním plánem panují pro dané místo specifické podmínky, které musí být zohledněny. Stanovení lhůty pro zpracování územní studie přitom musí právě individuální podmínky dané oblasti zohlednit (např. existenci významných přírodních prvků, existenci rozlehlých průmyslových zón, rozlohu regulované oblasti, účel k jakému má směřovat). Přiměřeností lhůty pro zpracování územní studie se přitom soudy již v minulosti opakovaně zabývaly a z jejich rozhodovací praxe (srov. např. rozsudek NSS ze dne 25. 9. 2015, č. j. 4 As 81/2015-120, je patrné, že tatáž lhůta byla v některých případech

vyhodnocena jako nepřiměřená, v jiných případech byla naopak i výrazně delší lhůta vyhodnocena jako přiměřená (srov. např. rozsudek NSS ze dne 20. 4. 2022, č. j. 10 As 226/2019-46). Již jen z těchto odkazovaných případů vyplývá, že ani pro ně není možné stanovit jednu obecnou lhůtu pro zpracování územní studie. Opomene-li tak pořizovatel lhůtu prořízení územní studie stanovit, dochází tím fakticky k *blokování* využití území na neurčitou dobu, což je ve zjevném rozporu s úmyslem zákonodárce. Zákon ani judikatura neposkytují možnost doplnit tento nedostatek obecnou lhůtou. úpravou. Adresáti územního plánu přitom musí mít jistotu v tom, kdy omezení v území zanikne.

37. Odpůrkyně námitku absence lhůty pro vypracování územní studie vypořádala toliko v rozhodnutí o námitkách navrhovatelky s tím, že obec považuje za přiměřenou lhůtu 4–5 let. I kdyby soud tuto lhůtu vyhodnotil jako přiměřenou (což by nemohl už s ohledem na neurčitost vymezení lhůty rozptylem let, nikoli konkrétní lhůtou), tak nelze pominout, že tato lhůta není v napadeném územním plánu nijak závazně stanovena, neboť ji odpůrkyně opomněla uvést v textové části výroku napadeného územního plánu. Ačkoli odpůrkyně ve vyjádření k návrhu odkázala na nový stavební zákon, konkrétně na § 81 odst. 4 ve spojení s § 321 odst. 1 a § 334a odst. 2, ze kterého dovozuje, že bude od 1. 7. 2024 napadený územní plán považován za územní plán podle nového stavebního zákona a maximální lhůta pro zpracování územní studie bude automaticky stanovena na 6 let od nabytí účinnosti územního plánu, tak se soud s touto argumentací nemůže ztotožnit, neboť odporuje § 101b odst. 3 s. ř. s., dle kterého soud při přezkoumání opatření obecné povahy vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy. Nadto ani nový stavební zákon nevytváří fikci stanovení lhůty prořízení územní studie, nýbrž toliko stanoví její maximální lhůtu, kterou není pořizovatel oprávněn překročit, ovšem lze si představit situaci, že by i tato zákonem stanovená maximální lhůta mohla být v konkrétním případě vyhodnocena jako nepřiměřená.
38. Soud tedy uzavírá, že napadený územní v rozsahu, v němž v textové části výroku podmiňuje rozhodování o změnách v zastavitelné ploše X (U kláštera) na pozemcích parc. č. XA, parc. č. XT, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE a parc. č. XF, vše v k. ú. X, porízením územní studie, je v rozporu s § 43 odst. 2 stavebního zákona, tudíž nezákonné, a proto ho v této části zrušil.
39. Rozdílná je ovšem situace v případě stanovení lhůty pro uzavření dohody o parcelaci. Ustanovení § 43 odst. 2 stavebního zákona neváže podmínku pro uzavření dohody o parcelaci na stanovení lhůty, dokdy musí být uzavřena. Takovou lhůtu nestanoví ani žádný jiný právní předpis a zároveň není ani z důvodové zprávy patrné, že by zákonodárce považoval za nepřipustné, pokud by taková lhůta nebyla stanovena. Za daného právního stavu tak nemůže být nestanovení lhůta pro uzavření dohody o parcelaci v územním plánu posouzeno jako nezákonné a návrh je v této části nedůvodný.
40. Navrhovatelka dále namítá disproportionálnost řešení napadeného územního plánu, který podmiňuje výstavbu dohodou o parcelaci. Tato námitka není důvodná. Soud předesílá, že námitky žalobkyně, které přednesla k opakovanému veřejnému projednání, zůstaly obecné (bez jakékoliv bližší argumentace) a odpůrkyně na ně v odůvodnění napadeného územního plánu reagovala, když uvedla, že *„Jedná se o plošně rozsáhlé území s vícero vlastníky, založení funkční urbanistické struktury je z důvodu funkčnosti a urbanistické hodnoty území zásadní. Dohoda o parcelaci ve spojení s územním studií jsou legitimní nástroje územního plánování, v daném případě jsou tyto nástroje vhodné a nezbytné pro zajištění smysluplného rozvoje území“*. Zároveň soud zdůrazňuje, že toto vysvětlení není v návrhu nijak zpochybněno a návrh sám

proti proporcionalitě napadeného územního plánu relevantní argumenty nepřináší, když toliko poukazuje na problematičnost uzavření dohody o parcelaci pro větší množství vlastníků dotčených pozemků. Tento argument však se soudu nejeví jako dostatečně silný, neboť nikterak nespecifikuje, v čem konkrétně se situace vlastníků dotčených pozemků, liší od jiných případů, kdy je dohoda o parcelaci vyžadována. Odpůrkyně uvedla, že smyslem dohody o parcelaci je mimo jiné vyjasnění toho do jaké míry a jakým způsobem se budou jednotliví vlastníci podílet na vytvoření veřejné infrastruktury. Samotná komplikovanost jednání o dohodě o parcelaci nemůže působit disproportionalitu požadavku na uzavření takové dohody mezi vlastníky. Lze podotknout, že každé jednání o smluvních vztazích je náročným procesem, vyžadující diskusi, schopnost naslouchat a dosažení kompromisu – v tomto není jednání o dohodě o parcelaci výjimkou. Jelikož tedy navrhovatelka nepřinesla významné argumenty svědčící o neproporcionalitě požadavku na dohodu o parcelaci, ani nezpochybnila argumentaci odpůrkyně, nelze její námitce přisvědčit.

41. Vzhledem k výše uvedenému soud nevyhověl ani návrhovému bodu, který napadá etapizaci. Dle napadeného územního plánu je etapizace podmíněna, mimo jiné, dohodou o parcelaci, přičemž navrhovatelka napadá toliko tuto podmínku etapizace – jiným podmínkám etapizace se návrh nikterak nevěnuje. Námitky proti dohodě o parcelaci, jak uvedeno výše, důvodné nejsou, protože ani tento bod není důvodný.
42. Navrhovatelka též brojí proti limitům minimální výměry pozemků plochy XU. Napadený územní plán pro tuto plochu stanoví minimální výměru pozemku, na kterém mají být umístovány staveb tato činní 1200 m². Navrhovatelka tuto podmínku považuje za diskriminační, neboť na jiných pozemcích je vyžadována výměra menší, tj. 1000 m². Navrhovatelka však přehlíží, že odpůrkyně v napadeném územním plánu rozdílnou minimální výměru pozemků vysvětluje, a to tím, že větší výměra zohledňuje „urbanistické požadavky, možnosti veřejné infrastruktury a zároveň se jedná o oblast vně sídla, na jižních svazích, s problematickými podmínkami likvidace dešťových vod. Větší výměra pozemků je navržena s ohledem na potřebu menšího podílu zpevněných ploch a omezení rizik spojených se srážkovou vodou v území“. Obdobně jako v případě požadavku na dohodu o parcelaci, ani zde navrhovatelka argumenty odpůrkyně nikterak nezpochybňuje. Zároveň soud dodává, že toto vysvětlení se jeví *prima facie* logické a nemá o něm za situace, kdy je sama navrhovatelka nezpochybňuje, důvod pochybovat. Z toho důvodu soud neshledal, že by byl napadený územní plán v tomto rozsahu vůči navrhovateli diskriminační či neproporcionální, jelikož existoval rozumný důvod pro odlišné stanovení minimální výměry pozemků v dané lokalitě.
43. K argumentaci navrhovatelky, týkající se porovnání se záměrem výstavby multifunkční haly na sousední lokalitě, soud konstatuje, že touto námitkou zabývat nemůže, neboť tato byla řádně uplatněna poprvé až v řízení před soudem, nikoli však v rámci pořizování napadeného územního plánu. Z judikatury totiž plyne, že „zkoumat proporcionalitu řešení zakotveného v územním plánu může soud pouze v případě, že se k ní již vyjádřil odpůrce v procesu přípravy územního plánu na základě podané námítky či připomínky. Po soudu není možné požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu a ochrany vlastnictví navrhovatelů, aniž by tuto úvahu před ním provedl příslušný správní orgán. (...) Srov. rozsudky NSS z 7. 10. 2011, čj. 6 Ao 5/2011-43; z 13. 5. 2014, čj. 6 Aos 3/2013-29; z 3. 12. 2014, čj. 7 As 186/2014-48; z 30. 1. 2018, čj. 2 As 315/2015-113; z 2. 8. 2018, čj. 10 As 33/2018-39, nebo z 20. 9. 2018, čj. 10 As 366/2017-60“ (rozsudek NSS z 18. 4. 2019, čj. 9 As 65/2019-29, bod 18). Zároveň se v případě regulace pozemků navrhovatelky nejedná

o zásah blížící se vyvlastnění, u kterého by bylo proporcionalitu nutné poměřovat i bez souvisejících námitek v procesu pořizování. (rozsudek NSS z 28. 5. 2014, čj. 1 AOs 6/2013-55, bod 36).

44. Namítala-li navrhovatelka nepřiměřenost zařazení části jejich pozemků do plochy VZ, pak ani touto námitkou se soud zabývat nemůže, jelikož v procesu pořizování byla uplatněna opožděně a odpůrkyně se k ní proto nevyjádřila.
45. Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.
46. Odpůrkyně k námitkám navrhovatelky týkajícím se plochy VZ – „veřejná zeleň“ uvedla, že tyto námitky pokládá za opožděné (měly být uplatněny v rámci řádného veřejného projednání) a nelze k nim proto přihlídnout. Soud s tímto závěrem souhlasí. Základní nastavení plochy veřejné zeleně a podmínky pro její využití se mezi řádným a opakovaným veřejným projednáním nikterak nezměnilo. Jediná změna, která se navrhovatelky týká, je, že to této plochy byla zařazena větší část jejich pozemků. Navrhovatelka však ve svých námitkách k opakovanému veřejnému projednání nebrojila proti zvětšení plochy jejich pozemků zařazených do plochy VZ, nýbrž brojila proti zařazení části předmětných pozemků do plochy veřejné zeleně jako celku, přičemž zařazení části předmětných pozemků do plochy veřejné zeleně bylo již součástí původního návrhu napadeného územního plánu a navrhovatelka proti tomu mohla a měla brojit již v námitkách v rámci řádného veřejného projednání. Pokud tak neučinila, sama se připravila o možnost, aby se touto otázkou odpůrkyně podrobně zabývala a připravila se též o možnost soudního přezkumu proporcionality zvoleného řešení.
47. Konečně soud nemohl vyhovět ani návrhům na zrušení dalších částí napadeného územního plánu (uvedených v replice), neboť tyto byly uplatněny v rozporu s § 101b odst. 2, věty druhé s. ř. s., dle kterého obsahuje-li návrh obecné náležitosti návrhu a návrhové body, nelze již v dalším řízení návrh rozšiřovat na dosud nenapadené části opatření obecné povahy nebo jej rozšiřovat o další návrhové body. Pokud tedy navrhovatelka následně po podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy ve své replice rozšířila svůj původní návrh o nové návrhové body, učinila tak v rozporu s citovaným ustanovením a těmito návrhovými body se soud nemůže zabývat.

Závěr a náklady řízení

48. Soud shledal návrh na zrušení části napadeného územního plánu v části, v níž podmiňuje rozhodování o změnách v zastavitelné ploše X (U kláštera) na pozemcích parc. č. XA, parc. č. XB, parc. č. XC, parc. č. XD, parc. č. XE a parc. č. XF, vše v k. ú. X, pořízením územní studie, důvodným, a proto napadený územní plán v tomto rozsahu v souladu s § 101d odst. 2 věta první s. ř. s. zrušil (výrok I.). Soud rovněž shledal návrh důvodným v části, v níž se v grafické části výroku (výkres č. 1 základního členění) zařazuje část pozemku parc. č. XE do plochy XG – Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru, a proto napadený územní plán v uvedeném rozsahu zrušil (výrok II.). Ve vztahu ke zbývajícím částem napadeného územního plánu shledal soud všechny uplatněné návrhové

body nedůvodnými. Ve zbývajícím rozsahu proto soud návrh na zrušení napadeného územního plánu výrokem III. zamítl (§ 101d odst. 2 věta druhá s. ř. s.).

49. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. a žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal. Navrhovatelka byla se svým návrhem úspěšná toliko částečně, přičemž míra jejího úspěchu a neúspěchu je v projednávané věci praktický vyrovnaná. Soud proto rozhodl, že žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení nenáleží.

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 31. května 2024

Mgr. Miroslav Makajev v. r.
předseda senátu