



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatele: **K. M.**

bytem X

zastoupený advokátem Mgr. Janem Pořízkem
sídlem Kováků 554/24, 150 00 Praha 5

proti

odpůrci:

město Český Brod

sídlem Husovo náměstí 70, 282 01 Český Brod

zastoupený advokátkou JUDr. Janou Markovou
sídlem Husovo náměstí 64, 282 01 Český Brod

o **návrhu na zrušení části opatření obecné povahy** – Územního plánu Český Brod, vydaného usnesením Zastupitelstva odpůrce ze dne 5. 1. 2017, č. j. MUCB 1076/2017,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – Územní plán Českého Brodu ze dne 5. 1. 2017, č. j. MUCB 1076/2017, sp. zn. 15516/2010/STAV/STAV/KU, se ruší v části textového i grafického vymezení plochy *ZK smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná* a plochy *přírodní ÚSES – Regionální biokoridor Dolanka–*

Tuchoraz 1F, a to v rozsahu pozemku parc. č. st. X, v katastrálním území X, s účinností od právní moci tohoto rozsudku.

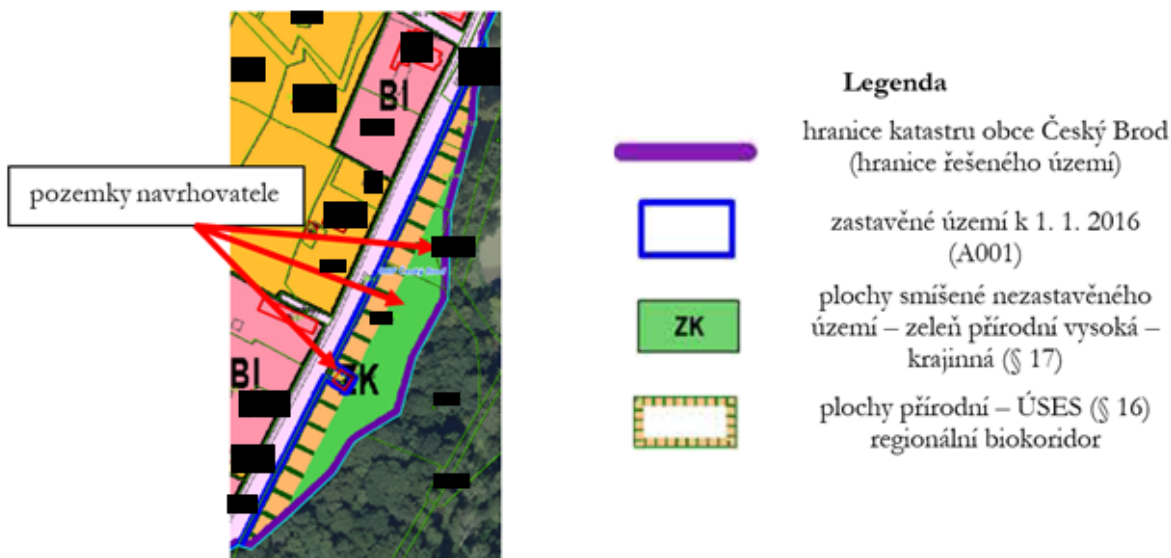
II. Ve zbytku se návrh zamítá.

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

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Navrhovatel vlastní pozemek parc. č. st. XA, jehož součástí je stavba garáže bez č. p. i č. ev., a dále pozemky parc. č. XB a XC v katastrálním území X (dále souhrnně jen „pozemky navrhovatele“), které využívá k rekreaci.
2. Odpůrce schválil a dne 5. 1. 2017 vydal nový územní plán, jímž byly pozemky navrhovatel zařazeny mezi plochy ZK *smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná* (dále jen „plochy ZK“, viz kapitolu F.2.26. textové části). Pozemek parc. č. st. XA je součástí zastavěného území. Územní plán dále přes pozemky vymezuje regionální biokoridor, který řadí mezi plochy přírodní vymezené pro územní systém ekologické stability (dále jen „plochy pro ÚSES“, viz kapitolu F.2.25. textové části). Tento biokoridor je ve výkresu životního prostředí (příloha č. 2.6) označen jako *RBK Dolanka–Tuchoraz* s indexem 1F (dále souhrnně též jen „biokoridor“), tedy jako dílčí část ÚSES 1 – Šembera (viz kapitolu E.2.1. textové části). Současně je tento biokoridor ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (příloha č. 2.3) pod označením ÚR-01 zařazen mezi veřejně prospěšná opatření (viz kapitolu G. textové části). Regionální biokoridor byl do územního plánu převzat ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 účinné od 26. 8. 2015 (dále jen „ZÚR SK“), v nichž je označen jako *RK 1237 Dolánka–Tuchoraz*. V hlavním výkresu (příloha č. 2.2) jsou pozemky navrhovatele zobrazeny následovně:



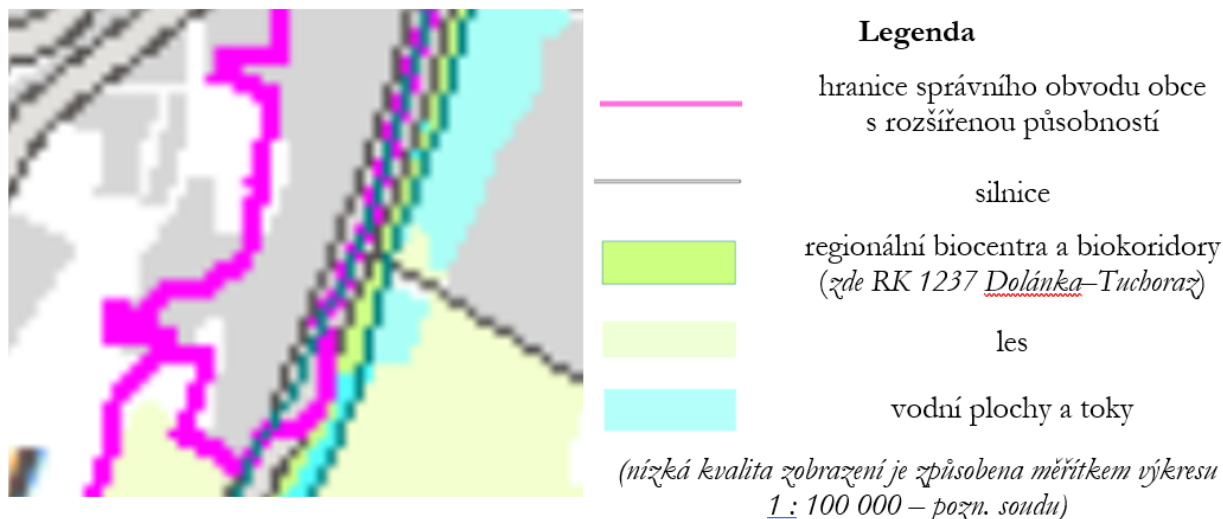
3. Návrhem podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) se navrhovatel domáhá zrušení územního plánu

v části, jíž se na jeho pozemcích vymezují plochy ZK a plochy ÚSES zahrnující biokoridor. V některých částech návrhu byl rozsah napadaného územního plánu specifikován tak, že se navrhovatel domáhá zrušení v části „*plocha smíšená nezastavitelného území – zeleň přírodní nízká, louky (ZN) a regionální biokoridor Dolánka–Tuchoraz (RK 1237)*“ (viz zejména str. 3-4 návrhu), nutno ovšem podotknout, že plochy *ZN smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní nízká, louky* (dále jen „plochy ZN“, viz kapitolu F.2.27. textové části) nejsou na pozemcích navrhovatele vůbec vymezovány. V průběhu řízení – explicitně při ústním jednání dne 3. 10. 2024 – nicméně bylo vyjasněno, že je navrhováno zrušení v rozsahu ploch ZK, které jsou na pozemcích navrhovatele skutečně vymezeny, a dále v rozsahu ploch ÚSES zahrnujících biokoridor *RBK Dolánka–Tuchoraz* s indexem 1F.

II. Obsah podání účastníků

4. Navrhovatel v návrhu namítá, že územní plán nepřípustně zasahuje do jeho vlastnického práva. Dle regulativů pro plochy ZK) navrhovatel nesmí na svých pozemcích kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (vodovodu, kanalizace a energetického vedení) realizovat žádné stavby. Dokonce si nemůže postavit ani oplocení, jímž by ochránil svůj majetek a zamezil vstupu cizích osob, které pozemky znečišťují. Biokoridor (*který navrhovatel označuje jako biokoridor RK 1237 – pozn. soudu*) omezuje využití pozemků ještě ve větším rozsahu, neboť namísto staveb technické infrastruktury umožňuje umísťovat jen jejich přechody. Omezeno je též využití pozemků pro rekreaci a k zemědělským účelům. Tento právní stav je dle navrhovatele v přímém rozporu se stavem faktickým, jelikož pozemky nejméně v posledních 50 letech neplnily funkci biokoridoru a neslouží k migraci zvířat.
5. Navrhovatel dále namítá, že využití pozemků je aktuálně zásadně omezenější, než tomu bylo za účinnosti předchozího územního plánu. V něm byly pozemky zřejmě zařazeny mezi plochy *RI rekreace individuální* (dále jen „**plochy RI**“), tak jako ostatní pozemky v dané lokalitě (byť navrhovatel připouští, že grafická část územního plánu lze interpretovat i tak, že se regulativy pro plochy RI vztahují pouze k pozemkům označeným červeně, tedy nikoliv k jeho pozemkům). Pozemky tak bylo možné využít též pro výstavbu. Dle předchozího územního plánu navíc přes pozemky nevedl biokoridor, ačkoliv v napadeném územním plánu je tento biokoridor označen jako stávající. Navrhovatel své pozemky nabyl až poté, co se dne 30. 10. 2014 konalo první veřejné projednání návrhu územního plánu, a tudíž proti němu nemohl již podat námitky. Přesto se navrhovatel alespoň opožděnými námitkami domáhal toho, aby byly jeho pozemky zahrnuty mezi plochy RI. O opakovaném veřejném projednání návrhu konaném dne 20. 9. 2016 se navrhovatel nedozvěděl včas kvůli dovolené. Jeho opožděným námitkám následně odpůrce nevyhověl. V této souvislosti navrhovatel upozorňuje, že dotčené osoby byly při prvním veřejném projednání zkráceny na právu podat námitky, neboť se jim dostalo chybného poučení.
6. Dle navrhovatele rovněž územní plán porušuje závazné limity na využití území. V daném případě představují takový limit pravomocná rozhodnutí ke stávajícím stavbám. Stavba garáže na pozemku parc. č. st. XA byla náležitě povolena, jelikož je zapsána v katastru nemovitostí. Tato garáž představuje limit, který musí odpůrce (jakož i Středočeský kraj ve svých ZÚR SK) respektovat. Nelze přijmout takové regulativy, které by užívání stávající garáže ztěžovaly či jinak omezovaly (např. při změně stavby či výstavbě oplocení). Pozemky proto měly být zařazeny mezi zastavitelné plochy, aniž by byl na nich vymezen biokoridor.

7. Navrhovatel má rovněž za to, že vymezení biokoridoru odporuje ZÚR SK. Umístění tohoto biokoridoru není v územním plánu nijak vysvětleno. Z několika zmínek v odůvodnění územního plánu je nicméně patrné, že se jedná o biokoridor převzatý ze ZÚR SK, který však na dotčené pozemky nezasahuje. To podle navrhovatele vyplývá z výkresu ploch a koridorů nadmístního významu (příloha č. I.2.), v němž je biokoridor zobrazen následovně:



V ZÚR SK byl navíc biokoridor vymezen v takové šířce, aby mohl být v podřízených územních plánech vymezen v různých variantách. K tomu však již před vydáním napadeného územního plánu došlo, a to v územním plánu sousední obce Tuchoraz z roku 2009. Navrhovatel v této souvislosti upozorňuje, že biokoridor zabírá na území odpůrce takovou plochu, která by sama o sobě nemohla sloužit jako přírodní pás pro migraci živočichů. Jedná se proto o regulaci zcela nefunkční a nadbytečnou. Jako biokoridor fakticky slouží pouze pozemky v sousední Tuchorazi, nikoliv však pozemky na území odpůrce. Jelikož se jedná o regionální biokoridor nadmístního významu, neměl by jej vymezovat územní plán.

8. Navrhovatel dále pokládá regulativy územního plánu za nepřiměřené. Z odůvodnění územního plánu není zřejmé, z jakých důvodů byly pozemky zařazeny právě mezi plochy ZN, ani proč přes ně vede biokoridor, který mohl být vymezen podstatně úžeji. Ze sdělení Městského úřadu Český Brod ze dne 26. 9. 2016, č. j. MUCB 28297/2015 (dále jen „**sdělení městského úřadu**“), vyplývá, že pozemek parc. č. X bylo možné zařadit do zastavitelných ploch a umožnit rekonstrukci garáže, aniž by se ohrozily funkce ÚSES. Ze sdělení městského úřadu dále vyplývá, že zakreslení prvků ÚSES v ZÚR SK nerespektuje přírodní podmínky v území, což se projevilo i při přijímání územního plánu. Jelikož byl již biokoridor dostatečně vymezen v územním plánu obce Tuchoraz z roku 2009, v části vedoucí přes dotčené pozemky ho lze bez náhrady zrušit. Prvky ÚSES by navíc měly být primárně vymezeny na obecních pozemcích, příp. na pozemcích Českého rybářského svazu z. s., který vlastní pozemky dotčené biokoridorem, nikoliv na pozemcích soukromých osob.
9. Odpůrce s návrhem nesouhlasí a navrhuje jeho zamítnutí. Ve vyjádření k návrhu uvádí, že navrhovatel podal při projednání návrhu územního plánu opožděné námítky, jimž nemohlo být vyhověno. Nelze souhlasit s tím, že by v předchozím územním plánu byly pozemky navrhovatele zahrnuty mezi plochy RI. Pozemky byly už tehdy zařazeny do nezastavěného území ÚSES, v němž je výstavba nežádoucí. Odpůrce při pořizování územního plánu na

základě podnětu navrhovatele požádal Krajský úřad Středočeského kraje o změnu vymezení regionálního biokoridoru RK 1237. Krajský úřad však ve vyjádření ze dne 26. 9. 2016, č. j. 128278/ 2016/KUSK (dále jen „**vyjádření krajského úřadu**“), dospěl k závěru, že provedení požadované změny nelze doporučit, neboť dotčené pozemky jsou součástí údolní nivy přirozeně meandrujícího toku Šembery, která se v sousedství vlévá do Mlýnského rybníka. Ve vztahu k navrhovatelovým pozemkům bylo vyhodnoceno, že se zástavba nebude rozšiřovat na druhou stranu komunikace, neboť zde dosud žádná stavba (kromě drobné stavby garáže) nestojí a navíc se jedná o součást rozsáhlé plochy zeleně okolo vodoteče vedené jako nadřazený prvek ÚSES. Navrhovatelem požadovaná změna by umožnila výstavbu rodinného domu o zastavěné ploše až 100 m², což neumožňoval ani předchozí územní plán.

III. Další průběh řízení

10. K projednání věci soud nařídil ústní jednání, dále vyjasněn rozsah napadeného územního plánu (srov. odst. 3 výše), tj. že kromě části zahrnující vymezení biokoridoru je napadán právě v části vymezující plochu ZK, která je na jeho pozemcích skutečně vymezena, a nikoliv v části vymezující plochu ZN, jejíž uvádění v písemném znění návrhu označil navrhovatel za písarský omyl.
11. Účastníci při jednání setrvali na svých procesních stanoviscích. V průběhu ústního jednání Navrhovatel při jednání dále zdůraznil, že přítomnost již existujících staveb je okolnost, ke které mělo být při vymezování ploch přihlíženo i bez ohledu na včasnost uplatněných námitek, v této souvislosti odkázal zejména na závěry Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 25. 9. 2020, č. j. 6 As 151/2019-53. Dle jeho názoru není vymezení biokoridoru za účelem migrace živočichů možné tam, kde reálně existuje stavba. Dále zdůraznil, že v souvislosti s podáním námitek žádal o prominutí zmeškání lhůty, ale o tomto nebylo rozhodnuto. Odpůrce při jednání pouze odkázal na svá písemná vyjádření a setrval na závěru o nedůvodnosti návrhu.
12. Soud dále při jednání doplnil dokazování mapovými výřezy, resp. náhledy do mapového portálu Středočeského kraje (dostupný online na https://gis.kr-stredocesky.cz/js/reg_up/), z nichž je patrná situace v lokalitě navrhovatelových pozemků. Tyto mapové výřezy jsou součástí odůvodnění rozsudku (viz odst. 3, 7, 30 a 31). Soud dále doplnil dokazování sdělením městského úřadu a částí původního územním plánem odpůrce z října 1998. Ostatní podklady předložené navrhovatelem nebyly pro posouzení věci rozhodné, a proto jimi soud při jednání neprovedl dokazování.

IV. Posouzení věci soudem

13. Územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy podle § 43 odst. 4 *in fine* zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného do 30. 6. 2024 (dále jen „stavební zákon“).
14. Soud ověřil, že návrh na zrušení části územního plánu byl podán včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.) a obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti (§ 37 odst. 2 a 3 ve spojení s § 101b odst. 2 s. ř. s.). Jde tedy o návrh přípustný a projednatelný.
15. Při přezkumu napadeného územního plánu soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.; srov. § 328 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zčásti účinný od 1. 1. 2024). Při tomto přezkumu byl soud vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).

16. Soud znovu zdůrazňuje, že s ohledem na obsah návrhové argumentace i s přihlédnutím k upřesnění v průběhu ústního jednání nemá pochyb o tom, že se navrhovatel domáhá zrušení územního plánu v biokoridoru rozsahu ploch ZK (srov. odst. 3 a 10 výše), a nikoliv v rozsahu ploch ZN zmiňovaných (zjevně mylně) v písemném znění návrhu. Dílčí nepřesnosti ve formulaci petitu se navrhovatel dopustil též ve vztahu k biokoridoru, který označuje jako regionální biokoridor Dolánka–Tuchoraz (RK 1237). Takto je nicméně biokoridor označen v ZÚR SK, nikoliv v územním plánu. V něm je vymezen jako *RBK Dolánka–Tuchoraz* s indexem 1F, resp. jako veřejně prospěšné opatření ÚR-01 (viz odst. 2 tohoto rozsudku). Ve spojení s ostatními návrhovými body je nicméně bez jakýchkoliv pochybností patrné, že navrhovatel brojí proti způsobu vymezení biokoridoru právě v územním plánu (nikoliv v ZÚR SK), jakož i proti regulativům pro plochy pro ÚSES, na které výslovně odkazuje.
17. V rozsahu shora specifikované části územního plánu – tedy plochy ZK a plochy ÚSES *RBK Dolánka–Tuchoraz* s indexem 1F – proto soud přistoupil v mezích uplatněných návrhových bodů k jejímu věcnému přezkumu. Právě v tomto rozsahu tedy napadený územní plán přezkoumával.
18. Návrh je částečně důvodný.

IV.1. Přiměřenost přijatého řešení

19. Podstatná část návrhové argumentace spočívá v tom, že vymezení ploch ZK a biokoridoru nepřiměřeně zasahují do vlastnického práva navrhovatele a nepřiměřeně jej omezují v užívání jeho pozemků.
20. Z hlediska ochrany vlastnického práv a hodnocení přiměřenosti (a potažmo vhodnosti, potřebnosti a funkčnosti) vymezení konkrétní plochy je naprosto zásadní aktivita vlastníka dotčeného pozemku během pořizování územního plánu. Jak dovodil NSS v rozsudku 23. 9. 2013, č. j. 8 AOs 2/2012-59, „pokud účastník řízení bez objektivních důvodů neuplatní řádně své námitky, sám se tímto nedůsledným přístupem zbavuje možnosti, aby jeho námitky byly náležitě vypořádány orgánem přijímajícím napadené OOP a aby poté o zákonnosti takového vypořádání rozhodl soud“. Obdobně v rozsudku ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 AOs 3/2013-29, NSS vyložil, že „pokud navrhovatel námitky ani připomínky v rámci přípravy územního plánu nepodal, soud se otázkou proporcionality přijatého řešení zabývat nemůže. Rozhodoval by o dané otázce „v první linii“, a nahrazoval tak činnost pořizovatele územního plánu.“ (srov. dále např. rozsudek NSS ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29, odst. 18 a 19 a v něm odkazovanou judikaturu). Pakliže byl tedy vlastník dotčeného pozemku při pořizování územního plánu pasivní, nelze se v rámci soudního přezkumu zabývat proporcionalitou napadených regulativů. Výjimku tvoří případy, kdy „zásah do vlastnického práva musel být pořizovateli již v době přípravy územního plánu zcela zjevný a jedná se o zásah dosahující značné intenzity, blížící se vyvlastnění dotčených nemovitostí“ (rozsudek NSS ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 AOs 6/2013-55, odst. 36, srov. dále rozsudky NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35, odst. 17, a ze dne 31. 1. 2023, č. j. 5 As 340/2020-34, odst. 67).
21. V posuzované věci **navrhovatel v průběhu pořizování územního plánu uplatnil vůči vymezení ploch ZK a biokoridoru pouze opožděné námitky, k nimž nebylo možné přihlížet** (srov. § 52 odst. 4 stavebního zákona). Sám navrhovatel připouští, že se stal vlastníkem předmětným pozemků až po prvním veřejném projednání návrhu územního plánu konaném dne 30. 10. 2014. Jeho námitky ze dne 2. 6. 2015, jimiž usiloval o zařazení svých pozemků z ploch ZK mezi plochy RI, tak byly podány opožděně. Skutečnost, že předchozí vlastní

pozemků zůstal při veřejném projednání návrhu územního plánu zcela pasivní, je třeba přičítat toliko k tíži navrhovatele jakožto jeho právního nástupce (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2024, č. j. 1 As 84/2024-80, odst. 59). Pro úplnost lze dodat, že pasivita navrhovatele, resp. jeho právního předchůdce, při prvním veřejném projednání by soudu zabráňovala též v posouzení proporcionality zařazení jeho pozemků mezi plochy ZK (pokud by navrhovatel v této části územní plán napadal, což však neučinil).

22. Navrhovateli lze dát zčásti za pravdu pouze v tom, že oznámení o konání prvního veřejného projednání ze dne 18. 9. 2014, č. j. MUCB 26416/2014, obsahovalo chybné poučení o právu dotčených vlastníků podat proti návrhu územního plánu námitky. Podle § 52 odst. 3 věty první stavebního zákona mohou dotčené osoby uplatnit své námitky nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. V oznámení nicméně byla lhůta pro uplatnění námitek zkrácena pouze do konání veřejného projednání, což odpovídá znění § 52 odst. 3 věty první stavebního zákona před novelou č. 350/2012 Sb., které není pro posuzovanou věc rozhodné. Ačkoliv tedy byla dotčeným osobám lhůta zkrácena, v kontextu daného případu se nejedná o okolnost, která by mohla mít vliv na zákonnost územního plánu. Konalo-li se veřejné projednání dne 30. 10. 2014, řádná lhůta pro podání námitek uplynula 6. 11. 2014. Námitky navrhovatele podané dne 2. 6. 2015 tudíž byly tak jako tak – bez ohledu na chybné poučení – opožděné. V této souvislosti soud upozorňuje, že navrhovatel nevztahoval uvedené procesní pochybné odpůrce se zásahem do vlastní (hmotně) právní sféry, nýbrž do sféry osob, „*které se poučením řídily*“ (str. 9 návrhu). Navrhovateli přitom nepřísluší, aby vystupoval za ostatní dotčené vlastníky jako univerzální dohlížitel zákonnosti postupu pořizování územního plánu, ale aby hájil pouze svá vlastní veřejná subjektivní práva (§ 2 s. ř. s.).
23. Mezi přírodní plochy pro ÚSES, konkrétně pro lokální biocentrum Podviničního a Mlýnského rybníka, byly pozemky navrhovatele zařazeny až po prvním veřejném projednání (viz hlavní výkres z července 2016). Ani při opakovaném veřejném projednání konaném dne 20. 9. 2016 nicméně navrhovatel neuplatnil včasné námitky. Z oznámení ze dne 15. 8. 2016, č. j. MUCB 22423/2016, je patrné, že vlastníci dotčených pozemků byli v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona poučeni o tom, že do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohou podat proti návrhu územního plánu námitky. Lhůta pro podání námitek tudíž uplynula dne 27. 9. 2016. Námitky podané navrhovatelem až dne 5. 10. 2016 (a opakovaně též 2. 11. 2016 a 28. 11. 2016), jimiž mj. brojil proti zařazení pozemků do ÚSES, tak byly podány opožděně, a proto k nim nebylo možné přihlížet (srov. § 52 odst. 3 větu třetí stavebního zákona).
24. Mylná je přitom úvaha navrhovatele, že odpůrce měl za řádně uplatněné námitky v rámci druhého veřejného projednání pokládat ty, které opožděně uplatnil již po prvním veřejném projednání. Takový postup by totiž odporoval smyslu a účelu opakovaného veřejného projednání, při kterém mohou námitky proti upravenému návrhu územního plánu podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny (§ 53 odst. 2 *in fine* stavebního zákona, srov. rozsudek NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, odst. 35). Rozhodně nelze připustit, aby se opožděné námitky uplatněné při prvním veřejném projednání staly včasnými pouze z důvodu, že se konalo druhé (opakované) veřejné projednání. K opožděným námitkám se zkrátka bez dalšího nepřihlíží. Ani následný postup při pořizování územního plánu na této skutečnosti ničeho nemění.
25. Argumentoval-li navrhovatel tím, že lhůtu pro podání námitek zmeškal kvůli zahraniční dovolené, soud konstatuje, že se nejedná o objektivní důvod, pro který by bylo možné jeho

pasivitu prominout. Bylo pouze na navrhovateli, aby si po dobu své nepřítomnosti v České republice v duchu zásady *vigilantibus iura scripta sunt* (práva náleží bdělým) zajistil, že jeho práva budou při pořizování územního plánu hájena řádně a včas, např. prostřednictvím právního zástupce (srov. rozsudky NSS ze dne 26. 11. 2015, č. j. 7 As 208/2015-48, ze dne 30. 5. 2019, č. j. 5 As 95/2018-48, odst. 24, usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn.: II. ÚS 2560/19). Navrhovatel tak ale neučinil, ale v případě první (opožděné) námitky ze dne 2. 6. 2015 dokonce se své opožděné podání ani nepokusil spojit s odůvodněným návrhem na prominutí zmeškání úkonu ve smyslu § 41 odst. 2 správního řádu.

26. Namítal-li navrhovatel v průběhu ústního jednání před soudem, že se svými námitkami spojil žádost o prominutí zmeškání úkonu ve smyslu § 41 odst. 2 správního řádu, je třeba zdůraznit, že toto nebylo předmětem žádného z návrhových bodů a v tomto rozsahu jedná se jedná o nepřípustné rozšíření návrhu ve smyslu § 101b odst. 2 věty druhé s. ř. s. Pouze nad rámec nutného odůvodnění soud zdůrazňuje, že v případě prvních (opožděných) námitek ze dne 2. 6. 2015 návrh na prominutí zmeškání úkonu ve smyslu § 41 odst. 2 správního řádu ani vůbec učiněn nebyl, toto bylo učiněno až v rámci druhé (rovněž opožděné) námitky ze dne 5. 10. 2016 následované po opakovaném veřejném projednání.
27. Za dané situace, kdy navrhovatel neuplatnil včasné námitky proti návrhu územního plánu, nelze odpůrci vytýkat, že se při vymezení plochy ZK nebo biokoridoru (plochy přírodních vymezených pro ÚSES) v odůvodnění detailněji nezabýval tím, zda omezení plynoucí z regulativů těchto ploch pro budoucí využití navrhovatelových pozemků nejsou příliš nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Vzhledem k tomu je i **soudní přezkum této části územního plánu omezen a nelze se zabývat jeho proporcionalitou** (tj. intenzitou zásahu do vlastnického práva navrhovatele v důsledku vymezení ploch ZK či biokoridoru).
28. V rozsahu těchto (argumentačně nejobsáhlejších návrhových bodů) je návrh nedůvodný.

IV.2. Regionální biokoridor – plochy pro ÚSES a soulad se ZÚR SK

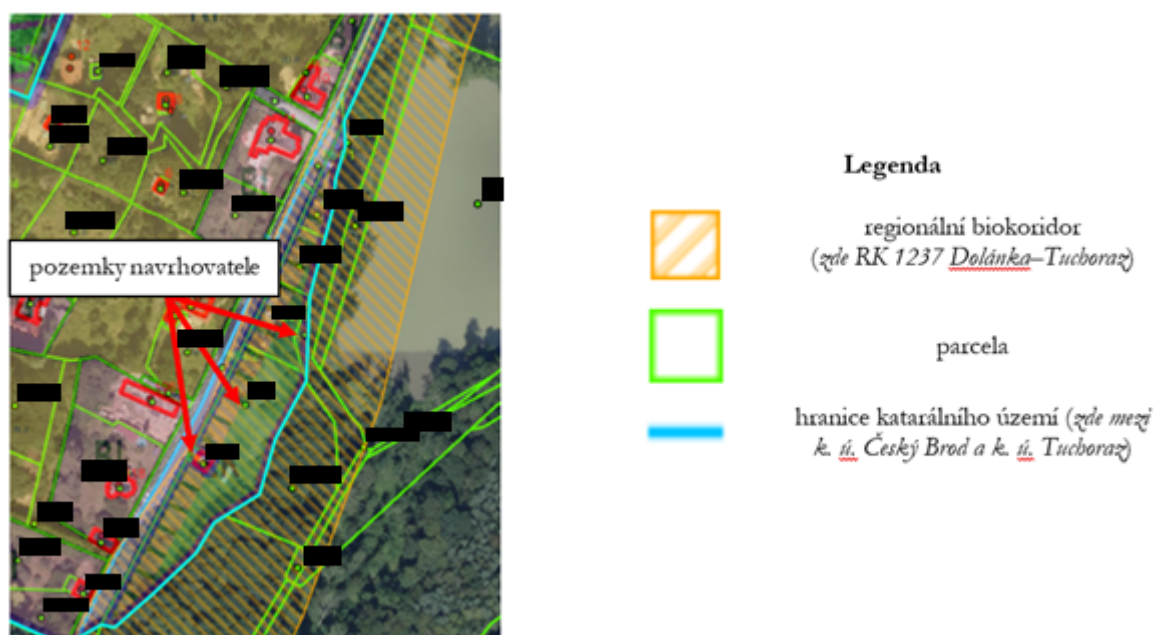
29. Další návrhový bod brojí proti tomu, že biokoridor nebyl převzat správně z ZÚR SK, které jej na pozemcích navrhovatele vůbec nevymezují, a že jeho vymezení je se ZÚR SK v rozporu.
30. Soud předesílá, že otázka souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je otázka jeho souladu s právními předpisy, neboť závaznost ZÚR pro pořizování územního plánu vyplývá přímo ze zákona (srov. § 36 odst. 5 ve spojení s § 43 odst. 3 stavebního zákona). Zkoumání souladu s právními předpisy přitom není – na rozdíl o zkoumání otázky proporcionality – podmíněno uplatněním včasných námitek proto návrhu územního plánu. Z hlediska posouzení důvodnosti tohoto návrhového bodu proto není rozhodné, zda ve vztahu k tvrzenému rozporu se ZÚR SK navrhovatel uplatní včasné námitky či nikoliv.
31. Podle § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) platí, že územní systém ekologické stability krajiny „je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability.“ Skladebními prvky ÚSES jsou biocentra, biokoridory a interakční prvky. Základní pravidla pro vymezení ÚSES stanoví § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá

ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 395/1992 Sb.“).

32. Podle § 1 písm. b) vyhlášky č. 395/1992 Sb. platí, že „*biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.*“
33. Biokoridory ÚSES – stejně jako např. koridory veřejné dopravní a technické infrastruktury či koridory pro jiné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření – se závazně vymezují v rámci územního plánování. V zásadách územního rozvoje se vymezují koridory nadmístního významu (§ 35 odst. 1 stavebního zákona), které jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (§ 36 odst. 5 stavebního zákona). Koridory nadmístního významu jsou následně v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesněny (typicky zúženy) v územním plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). Při volbě konkrétní varianty vedení koridoru má obec pořizující územní plán široký prostor pro autonomní rozhodování. Na konkrétní podobu územního plánu nemají jednotlivé dotčené osoby právní nárok a správní soud nemůže stanovit, jakým způsobem má být určité území využito. Jeho úkolem je sledovat, zda se obec při tvorbě územního plánu pohybovala v zákonných mantinelech územního plánování. Bylo-li tomu tak, je taková varianta využití území (např. vedení biokoridoru), která se do mantinelů územního plánování „vejde“, akceptovatelná a soud není oprávněn obci vnucovat variantu jinou (srov. rozsudky NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, ze dne 12. 9. 2018, č. j. 7 As 336/2017-50, bod 26, ze dne 1. 2. 2024, č. j. 9 As 226/2023-65, odst. 43).
34. Navrhovateli předně nelze přisvědčit v tom, že by byl biokoridor v územním plánu vymezen v rozporu se ZÚR SK.
35. Soud připouští, že z části výkresu ploch a koridorů nadmístního významu, na kterou poukazuje navrhovatel na str. 12 svého návrhu (viz odst. 7 tohoto rozsudku), by se na první pohled mohlo skutečně zdát, že RK 1237 vymezený v ZÚR SK na pozemky navrhovatele nezasahuje. Opak je však pravdou.
36. Předně si je třeba uvědomit, že předmětný výkres byl vyhotoven v měřítku 1 : 100 000, tj. 1 cm na mapě odpovídá 1 km ve skutečnosti. Biokoridor, který je v úseku navrhovatelových pozemků široký průměrně 34 metrů (viz tabulku na str. 25 textové části), by tak ve výkresu ZÚR SK představoval prakticky neviditelnou linku o šířce 0,34 mm. Kromě tras biokoridorů jsou v daném výkresu navíc zaneseny i další plochy a koridory (např. silnice, hranice katastrálního území, vodní plochy), které se navzájem překrývají a kříží. Uvedené skutečnosti způsobují, že prostým náhledem do výkresu ZÚR SK nemusí být průběh konkrétního koridoru ve vztahu k jednotlivým parcelám seznatelný.
37. K podrobnějšímu zjištění průběhu koridorů a ploch lze využít mapový portál Středočeského kraje, který obsahuje podrobnější geografická data a územně plánovací dokumentace, včetně ZÚR SK a napadeného územního plánu. Výhodou tohoto portálu je, že se mapové podklady mohou zobrazit v samostatných vrstvách o různé průhlednosti, a to v detailnějším měřítku zobrazujícím jednotlivé parcely evidované v katastru nemovitostí. Ačkoliv je obsah mapového portálu pouze informativní povahy (na rozdíl od závazných grafických částí územně plánovacích dokumentací), lze tento nástroj v pochybnostech využít k upřesnění průběhu konkrétního koridoru (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 11. 2022, č. j. 59 A 26/2022-53, odst. 42 a 43). V této souvislosti soud upozorňuje, že mapový

portál využívá geografická data a další informace od veřejnoprávních subjektů (příslušných odborů Krajského úřadu Středočeského kraje a dále např. Českého úřadu zeměměřického a katastrálního či Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky), a proto lze obecně předpokládat, že jejich zobrazení odpovídá obecně závazným podkladům (územně plánovacím dokumentacím, katastrálnímu operátu atd.), není-li prokázán opak.

38. Za účelem zjištění průběhu regionálního biokoridoru *RK 1237 Dolánka–Tuchoraz* vymezeného ZÚR SK¹ proto soud při jednání nahlédl do mapového portálu Středočeského kraje (tedy přímo v jednací síni promítl účastníkům příslušnou část ZÚR SK ke stavu z roku 2011). V něm je tento biokoridor na podkladu územního plánu a katastrální ortofotomapy zobrazen následovně:



39. Z uvedeného snímku je zřejmé, že **biokoridor RK 1237 Dolánka–Tuchoraz vymezený v ZÚR SK zasahuje na pozemky navrhovatele**. V grafické části ZÚR SK, konkrétně ve výkresu ploch a koridorů nadmístního významu (příloha č. I.2.) a výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (příloha č. I.4.), se hranice tohoto biokoridoru v úseku navrhovatelových pozemků překrývá s vyznačenou pozemní komunikací. Při širším pohledu na tyto výkresy je nicméně patrné, že místy se trasa biokoridoru od tělesa komunikace odchyluje, resp. že světle zelená čára označující biokoridor je vedena pod šedou čarou označující silnici:

¹ V mapovém portálu je dostupné pouze zobrazení ÚSES dle ZÚR SK z roku 2011 před účinností 1. Aktualizace, která se vymezení biokoridoru RK 1237 Dolánka–Tuchoraz nijak nedotkla. K rozšíření biokoridoru došlo až s účinností od 9. 11. 2023 v rámci 3. Aktualizace ZÚR SK, která není pro posuzovanou věc rozhodná.



40. Skutečnost, že přes dotčené pozemky vede regionální biokoridor vymezený v ZÚR SK, ostatně navrhovatel při pořizování územního plánu nijak nerozporoval. V opožděných námitkách ze dne 5. 10. 2016 (k otázce včasnosti námitek viz odst. 20–17 tohoto rozsudku) navrhovatel uvedl, že na jeho pozemcích je „vymezen biokoridor RK 1237 Dolánka – Tuchoraz, který je uveden v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje“, přičemž se domáhal zúžení tohoto koridoru. Rovněž z navrhovatelem zmiňovaného sdělení městského úřadu vyplývá, že předmětný biokoridor byl v ZÚR SK „skutečně zakreslen“ přes jeho pozemky, což potvrzuje i generel ÚSES sloužící jako podklad pro ZÚR SK v podrobnějším měřítku 1 : 50 000. Z mapového portálu Středočeského kraje je přitom patrné, že průběh biokoridoru dle tohoto generelu [v Seznamu vrstev jde o mapový podklad ÚSES dle generelu ÚSES (2009) - neplatně] se shoduje s jeho zobrazením dle ZÚR SK. Dotčení navrhovatelových pozemků předmětným biokoridorem pak konečně vyplývá též z vyjádření krajského úřadu, které je součástí dokumentace pro pořízení územního plánu, podle něž „provedení požadované změny vymezení [tj. vyjmutí dotčených pozemků z biokoridoru – pozn. soudu] nelze doporučit.“
41. Porovnáním hlavního výkresu a trasy biokoridoru RK 1237 vymezeného ZÚR SK (odst. 2 a 38 tohoto rozsudku), je patrné, že územní plán tento biokoridor v řešeném území v souladu § 43 odst. 3 stavebního zákona pouze zpřesňuje na pozemky navrhovatele tak, že biokoridor nevede přes část pozemní komunikace na sousedním pozemku parc. č. X. Takové vymezení pokládá soud za zcela logické, neboť by postrádalo jakéhokoli smyslu vymezovat prvky ÚSES na tělese pozemní komunikace, která zjevně neumožňuje migraci organismů mezi biocentry [srov. § 1 písm. b) vyhlášky č. 395/1992 Sb.], na což ostatně upozorňuje i sám navrhovatel na str. 13 svého návrhu. Neobstojí proto stěžejní námitka navrhovatele, že územní plán vymezuje nadmístní biokoridor sám o sobě bez opory v ZÚR SK.
42. Pouze pro úplnost soud podotýká, že obecně mohou být součástí územního plánu i záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 stavebního zákona z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí (srov. § 43 odst. 1 *in fine* stavebního zákona). Taková situace nicméně v posuzované věci nenastala, neboť územním plánem vymezený biokoridor vedoucí přes navrhovatelovy pozemky má jednoznačnou oporu v ZÚR SK.

43. Návrhový bod poukazující na rozpor s ZÚR SK je s ohledem na uvedené nedůvodný.

IV.3. Závazné limity využití v území

s ohledem na existenci zástavby v rozsahu pozemku parc. č. st. XA

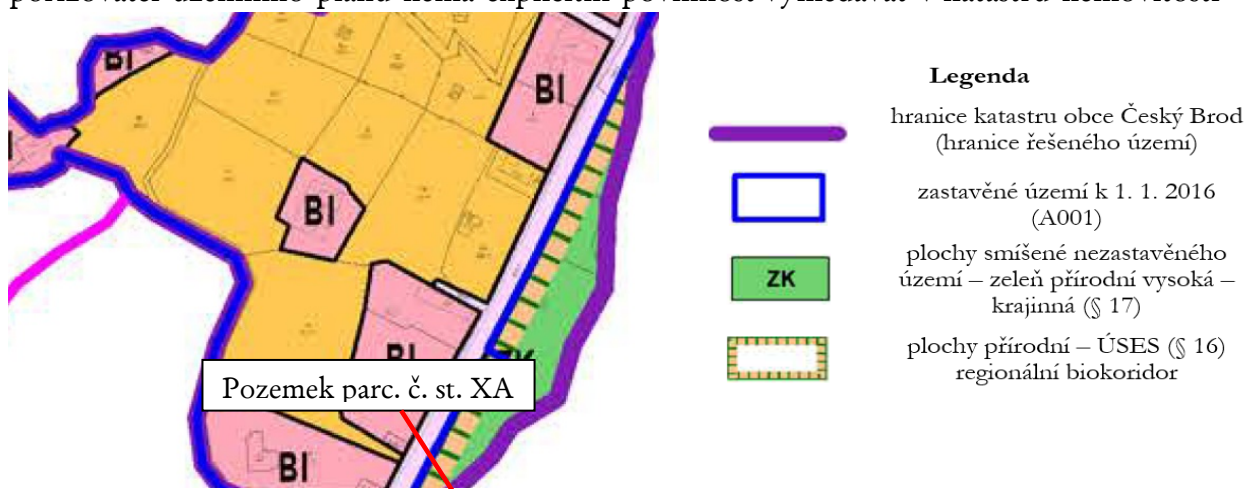
44. Další návrhový bod namítá porušení závazných limitů využití území, které dle navrhovatele plynou z toho, že na jeho pozemku parc. č. XA je pravomocně povolená garáž.
45. Soud souhlasí s výchozí úvahou navrhovatele, že již vydaná veřejnoprávní povolení představují tzv. limity využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS, „[p]latnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila odstranit účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný [výklad] by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“ (srov. dále rozsudky NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102, odst. 51, ze dne 11. 8. 2022, č. j. 8 As 271/2020-68, odst. 25, a ze dne 13. 12. 2023, č. j. 4 As 383/2021-43, odst. 43–45). Uvedené závěry lze přiměřeně vztáhnout i na nyní posuzovanou věc.
46. Navrhovatel za řádně umístěnou a zkolaudovanou stavbu představující limit využití území považuje stavbu stávající garáže na svém pozemku parc. č. XA. Zároveň ovšem v návrhu nijak nespecifikoval, jaká konkrétní veřejnoprávní povolení se k této garáži vážou. Legálnost této stavby dovozoval pouze z toho, že se jedná o objekt zapsaný v katastru nemovitostí. K tomu soud konstatuje, že zaevidování stavby v katastru samo o sobě zpravidla nevypovídá nic o způsobu její legalizace ve smyslu stavebně-právních předpisů (srov. rozsudky NSS ze dne 14. 7. 2020, č. j. 10 As 200/2020-32, odst. 24-26, či ze dne 25. 8. 2020, č. j. 2 As 426/2018-49, odst. 20-21).
47. Na druhou stranu zde soud neshledává žádnou indicii, že by stavba garáže na pozemku parc. č. st. XA měla být „černou stavbou“. Ostatně ani odpůrce zákonnost stavby garáže nikdy nezpochyboval – naopak existenci této stavby sám zohlednil při vymezování zastavěného území (k tomu viz dále odst. 53 a násl.). V neposlední řadě nelze pominout, že stavby garáží typově spadají mezi záměry, jež mohou pohodlně naplnit limity pro stavby nevyžadující povolení ani ohlášení [§ 79 odst. 2 ve spojení s § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona]. V průběhu řízení přitom nevyšlo najevo nic, co by legálnost předmětné garáže zpochybňovalo. S ohledem na uvedené soud dále vychází z toho, že garáž na pozemku parc. č. st. XA je stavbou umístěnou a provedenou v souladu s právními předpisy.
48. To znamená, že v době pořizování územního plánu předmětná stavba skutečně představovala limit pro využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona ve spojení se závěry shora citované judikatury (viz odst. 45). Klíčové je proto zodpovědět, zda tento limit bránil podrobit území zahrnující garáží zastavěný pozemek parc. č. st. XA regulativům ploch ZK a plochy ÚSES s trasou biokoridoru.
49. Jak přitom vyložil NSS v rozsudku ze dne 11. 2. 2020, č. j. 5 As 300/2020-81, odst. 50, „[j]e-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby

v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60). Byť tyto závěry nejsou absolutní, neboť nová územněplánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, natož na pravomocná stavební povolení a kolaudační souhlasy (k tomu viz rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, ze dne 25. 9. 2013, č. j. 1 AOs 3/2013-58, bod 35, ze dne 17. 1. 2014, č. j. 5 AOs 2/2013-83, a ze dne 25. 6. 2014, č. j. 8 AOs 4/2013-50), měla by se obec při koncipování územního plánu odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů.“ Jinak řečeno, „limit ve využití území neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některý z pozemků, který se má stát součástí takového koridoru či plochy. Současně ale platí, že **obec by se při koncipování územního plánu měla odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů**“ (podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. 5. 2023, č. j. 41 A 12/2023-64, odst. 39). Podobně i ve vztahu k nyní posuzované věci lze konstatovat, že samotná přítomnost legální garáže nezakládá absolutní překážkou k tomu, aby skrz území zahrnující žalobcův pozemek parc. č. st. XA byla vedena trasa biokoridoru či aby zde bylo vymezeno nezastavitelné území pro zeleň. V takovém případě však měla odpůrkyně vyložit, z jakých závažných důvodů se odchyluje od právních vztahů k území založených existencí legálně umístěné stavby.

50. Soud souhlasí s navrhovatelem, že ve vztahu k jeho garáži na pozemku parc. č. st. XA žádné takové důvody z obsahu napadeného územního plánu neplynou. Byť je v textové části uveden poměrně široký výčet přírodních hodnot (zejména ochrana migrujících živočichů), které je třeba v posuzovaném území chránit či rozvíjet, nelze v ní nalézt nic k tomu, zda regulace k prosazení těchto – jinak obecně legitimních zájmů – nekoliduje se zájmy těch, kteří zde již mají z minulosti legálně vybudované stavby. Naopak, zejména ve vztahu k biokoridoru je celá koncepce založena na tom, že jeho trasa vesměs míjí městskou zástavbu (viz kapitola E.2.1. textové části územního plánu), nicméně ve vztahu k zastavěnému pozemku parc. č. st. XA tomu tak zjevně není.
51. Na tomto místě si však soud musí vyjasnit, nakolik mohl odpůrce existenci (legální) garáže na pozemku parc. č. st. XA předvídat. Zde je opět nutno připomenout, že navrhovatel proti návrhu napadeného územního plánu jednak nikdy neuplatnil včasné námitky (srov. odst. 19-28 výše), a nadto ani opožděné námitky nekoncepoval tak, že by nově navrhovaná regulace kolidovala s právy plynoucími z přítomnosti legálně vybudované garáže na pozemku parc. č. st. XA. Podstata jeho (opožděných) námitek směřovala spíše proti nemožnosti budoucího zastavění i dosud nezastavitelných pozemků (tedy včetně parc. č. XB a XC, na nichž však žádná legálně umístěná stavba nebyla a zřejmě ani není). Otázkou tedy je, zda za dané situace – opožděnost a nepřiléhavost uplatněných námitek – mohl odpůrce v rámci úvah o trasování biokoridoru a tomu odpovídajících plošných regulativů vůbec brát v potaz zastavěnost pozemku parc. č. st. XA garáží.
52. Je pravdou, že povinnost zkoumat limity využitelnosti území plyne přímo ze zákona (srov. § 26 odst. 1 stavebního zákona ve spojení se závěry judikatury odkazované v odst. 45) a není podmíněno návrhem či jinou aktivitou vlastníka pozemků v dotčeném území. Soud proto dává navrhovateli zčásti za pravdu, že se jedná o otázku zákonnosti, a nikoliv o otázku proporcionality, tudíž její zodpovězení není podmíněno uplatněním včasných námitek (srov. výše citovaný rozsudek NSS č. j. 5 As 300/2020-81, odst. 51-52). Na druhou stranu je

nutno vzít v potaz, že klíčovým pramenem pro zkoumání limitů využitelnosti území jsou územně analytické podklady, na jejichž základě je stav území vyhodnocován [srov. § 26 stavebního zákona ve spojení s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, účinné do 30. 6. 2024 (dále jen „vyhláška č. 500/2006“)]. Je tedy zřejmé, že neměl-li odpůrce (resp. pořizovatel) k dispozici žádný relevantní podnět upozorňující na přítomnost zástavby v konkrétním území, byl odkázán toliko na informace obsažené v územně analytických podkladech. Rovněž judikatura dovodila, že „[v] těch případech, kde dotčená osoba nepodá proti návrhu územního plánu námitky, postačuje, že pořizovatel (resp. obec) vyšel při zachycení neměnného současného stavu (stabilizovaných ploch) z územně analytických podkladů, jež měl k dispozici, a z dalších závazných podkladů. Nedostal-li se s nimi do rozporu, nemusí mapové zachycení stabilizovaných ploch v textové části územního plánu nijak zvlášť zdůvodňovat, neboť úkolem odůvodnění územního plánu je především vysvětlit a obhájit navržené změny v území. Obhajobu svých skutkových závěrů, prostřednictvím níž vyvrací důvodnost výhrad navrhovatele, jež v procesu přípravy územního plánu nezazněly, může samozřejmě odpůrce formulovat až v řízení před soudem, typicky ve vyjádření k podanému návrhu na zrušení územního plánu. Tím spíše pak pořizovatel, resp. odpůrce v rámci přípravy územního plánu nemusí provádět dokazování, jestliže žádné námitky proti tomu, jak vymezil stabilizované plochy, neobdrží, a nemá tak v tomto směru pochybnosti o skutkovém stavu. Soudní přezkum územního plánu se v takovém případě k žalobní námitce omezí na kontrolu toho, zda se pořizovatel územního plánu neodchýlil od územně analytických podkladů, případně dalších závazných podkladů, které měl při přípravě územního plánu k dispozici, a zda určení stabilizovaných ploch v územním plánu není ve zcela zjevném a příkrém rozporu s realitou (tedy se skutkovým stavem)“ (podle rozsudku NSS ze dne 25. 9. 2020, č. j. 6 As 151/2019-53, odst. 19). Podobně i NSS i v nedávném rozsudku ze dne 4. 10. 2024, č. j. 7 As 50/2024-40, odst. 22, dospěl k závěru, že „[v]e vztahu k posouzení toho, zda napadený územní plán není v rozporu s územně analytickými podklady, příp. dalšími závaznými podklady, krajský soud správně předeslal, že má-li být stěžovatelka v tomto směru úspěšná, musí unést důkazní břemeno ohledně svých tvrzení. Je to stěžovatelka, kdo by měl doložit, že územně analytické podklady, na jejichž základě byl zpracován územní plán, jsou s tímto územním plánem v rozporu, resp. že je odpůrkyně nezohlednila i přesto, že je měla k dispozici. Tato podmínka není bezúčelná, protože pasivitě stěžovatelky při pořizování územního plánu nelze klást k tíži odpůrkyni tak, aby se dovozovala její povinnost po relevantních podkladech bez jakéhokoliv omezení pátrat.“

53. V nyní posuzované věci sice navrhovatel neuplatnil řádně a včas námitky proti návrhu územního plánu, nicméně v soudním řízení přilehavě upozorňoval na skutečnost, že přítomnost stavby garáže na jeho pozemku parc. č. st. XA musela být zřejmá již jen z prostého náhledu do katastru nemovitostí. S tím soud souhlasí. Katastrální mapa je totiž klíčovým územně analytickým podkladem, zejména pro zpracování výkresů v grafické části územního plánu (srov. § 3 odst. 1 a § 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006). Byť samozřejmě pořizovatel územního plánu nemá explicitní povinnost vyhledávat v katastru nemovitostí



všechny pozemky a případné stavby na nich umístěné, ostatně by to u rozsáhlých územích plánů ani nebylo možné (srov. shora citovaný rozsudek NSS 7 As 50/2024-40, odst. 23), v tomto konkrétním případě však pořizovatel o přítomnosti zástavby na parc. č. st. XA zjevně věděl. V grafické části napadeného územního plánu totiž zaznamenal rozsah zastavěného území tak, že do něj zahrnul i pozemek parc. č. st. XA, jak je patrné na následujícím zobrazení:

54. Z předmětného zobrazení je patrné, že grafická část územního plánu vyznačuje hranici zastavěného území (modrá čára) právě tím způsobem, že úsek zahrnující pozemek parc. č. st. XA tvoří její vnitřní část (modrá čára jej doslova „obkružuje“, jak je zřetelně vidět na náhledu).
55. Došlo zde tedy k paradoxní situaci: Odpůrce na straně jedné zjevně uvažuje o pozemku parc. č. st. XA jako o zastavěném území (opět viz linie modré čáry na obrázku v odst. 53), ale v protikladu s tím jej na straně druhé vymezuje jako plochu nezastavěného území v rámci plochy ZK a souběžně jako plochu ÚSES (viz zelená výplň se zelenožlutým rámováním). Tento očividný rozpor přitom není v územním plánu nijak vysvětlen.
56. Uvedený rozpor vynikne v kontextu toho, že přímo v grafické části územního plánu je v legendě k plochám ZK odkaz na § 17 prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, účinné do 30. 6. 2024 (dále jen „vyhláška č. 501/2006“), podle něhož „[p]lochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně **vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.**“ Jinak řečeno, odpůrce sám v územním plánu odkazuje na § 17 vyhlášky č. 501/2006, který předpokládá, že obvyklým předpokladem pro vymezení daného typu plochy je existence nezastavěného území, aby hned následně totéž území v téže části územního plánu označil za zastavěné. Jak jdou tato dvě očividně protichůdná vymezení dohromady nelze dovodit ani interpretací za pomoci textové části územního plánu.
57. Soud má za to, že tento poznatek ohledně určení způsobu stabilizovaných ploch zakládá již zjevný a příkrý rozpor s realitou ve smyslu shora odkazované judikatury (srov. rozsudky NSS č. j. 6 As 151/2019-53, odst. 19, a č. j. 7 As 50/2024-40, odst. 21-23), přičemž tento rozpor musel být odpůrci zřejmý i bez uplatnění námitek (srov. rozsudek NSS č. j. 5 As 300/2020-81, odst. 51-52). Z tohoto důvodu je třeba napadený územní plán v příslušném rozsahu zrušit pro jeho částečnou vnitřní rozpornost.
58. Uvedený vnitřní rozpor je přitom zřejmý právě ve vztahu k pozemku parc. č. st. XA, a pouze v rozsahu tohoto pozemku je třeba napadený územní plán zrušit. V této části je tedy návrh důvodný.
59. Rozsah zrušení se naopak nevztahuje k dalším pozemkům navrhovatele parc. č. XB a XC, které jsou v grafické části územního plánu vyznačeny mimo perimetr zastavěného území (vně linie modré čáry). Soud přitom nemůže souhlasit s pojetím navrhovatele, že přítomnost stavby garáže na pozemku parc. č. st. XA by se měla vztahovat ke všem pozemkům a že by se kvůli této skutečnosti měly všechny pozemky pojmát jako zastavěné území, resp. území určení k zástavbě. Pozemky parc. č. XB a XC se od pozemku parc. č. st. XA neliší jen svou rozlohou a způsobem parcelního vymezení, ale především jde o souvislý úsek území bez jakékoliv zástavby. Z ničeho nevyplývá, že by se na těchto pozemcích nacházely nějaké stavby, a ostatně to ani navrhovatel netvrdil. V rozsahu pozemků parc. č. XB a XC tedy není zřejmý žádný vnitřní rozpor ohledně určení způsobu stabilizovaných ploch. Ve vztahu

k těmto pozemkům jsou jakákoliv omezení týkající se budoucího využití plynoucí z regulativů ploch ZK či ploch ÚSES již jen otázkou proporcionality, k této otázce se však soud již podrobně vyjádřil (viz odst. 19–24 výše).

60. Pokud jde o související námitku navrhovatele, že si nebude moct své pozemky opлотit, soud upozorňuje, že oplocení představuje stavbu nezávislou na stávající garáži na pozemku parc. č. st. XA, která podléhá samostatnému povolovacímu řízení. Pakliže ve vztahu k zamýšlenému oplocení nebylo vydáno žádné veřejnoprávní povolení (což navrhovatel ani netvrdí), zjevně se nejedná ani o limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Tato námitka je tedy ve vztahu k otázce dodržení limitů využitelnosti území irelevantní.

IV.4. Ostatní

61. Soud se dále stručně vyjádří k ostatním návrhovým bodům, které již důvodné neshledal:
62. Není pravdou, že by předchozí územní plán řadil navrhovatelovy pozemky mezi plochy RI. Z grafické části (ve spojení s legendou) předchozího územního plánu je zcela evidentní, že plochy RI byly vyznačeny světle červenou barvou s indexem RI. Navrhovatelovy pozemky nicméně byly vyznačeny zeleně, tedy jako zahrady a sady. Neobstojí proto ani tvrzení navrhovatele, že předchozí územní plán umožňoval podstatně širší využití jeho pozemků. Nutno navíc podotknout, že obec vydáním nového územního plánu dosavadní regulaci odstraňuje, začíná takříkajíc „s čistým stolem“ a do práv dotčených subjektů tak zasahuje v celém rozsahu nově (srov. rozsudky NSS ze dne 28. 8. 2020, č. j. 6 As 141/2019-64, č. 4077/2020 Sb. NSS, odst. 20, a ze dne 5. 2. 2024, č. j. 10 As 273/2023-44, odst. 34). Soud rovněž připomíná, že přiměřenosti nové regulace obsažené v územním plánu se v této věci nemohl zabývat, neboť navrhovatel uplatnil pouze opožděné námitky, k nimž se nepřihlíží (ve vztahu k vymezení biokoridoru a plochám pro ÚSES), a relevantní část územního plánu dokonce ani nenapadl (ve vztahu k plochám ZK). .
63. Pokládal-li navrhovatel za limit využití území sousední pozemní komunikaci, soud připomíná, že navrhovatel je oprávněn v rámci soudního přezkumu hájit pouze svá veřejná subjektivní práva, nikoliv práva vlastníků sousedních nemovitostí. Z hlavního výkresu je navíc patrné, že územní plán přes předmětnou komunikaci biokoridor vůbec nevymezuje.

V. Závěr a náklady řízení

64. S ohledem na výše uvedené soud shledal návrh částečně důvodným, pokud jde o vymezení ploch ZK a ÚSES ve vztahu k pozemku parc. č. st. XA. Tento pozemek se stavbou garáže je paralelně zařazen do zastavěného území, což je však ve zjevném rozporu se způsobem vymezení plochy ZK a ÚSES charakteristických pro území nezastavěné. Tento zjevný rozpor přitom není v napadeném územním plánu nijak vysvětlen. V tomto rozsahu soud návrhu vyhověl a napadený územní plán zrušil, přičemž účinky zrušení stanovil ke dni právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 věty první s. ř. s.; výrok I).
65. Ve zbývajícím rozsahu (ve vztahu k pozemkům parc. č. parc. č. XB a XC) shledal soud návrh nedůvodným a zamítl jej (§ 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s.; výrok II).
66. O nákladech řízení účastníků soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s. Navrhovatel byl sice zčásti procesně úspěšný, nicméně s přihlédnutím k rozsahu navrhovaného zrušení jde o úspěch jen nepatrný až bagatelní. Odpůrci, který byl procesně úspěšný z převažující části, zjevně nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti, kam spadá i obhajoba vlastního územního plánu, přičemž odpůrce není malou obcí, nýbrž obcí disponující

rozšířenou působností. Z uvedených důvodů soud právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal žádnému z účastníků (výrok III).

Poučení:

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

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

Praha 10. října 2024

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu