



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

navrhovatele: **Ing. B. K.**
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Davidem Urubou
sídlem Nerudova 330/4, 769 01 Holešov

proti
odpůrci: **obec Lešany**
sídlem 798 42 Lešany 111
zastoupen advokátkou JUDr. Zdeňkou Rekovou
sídlem Komenského 23, Prostějov

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu obce Lešany ze dne 4. 12. 2024, č. 1/2024

takto:

- I. Opatření obecné povahy odpůrce ze dne 4. 12. 2024, č. 1/2024 – Územní plán Lešany, se ruší ke dni právní moci tohoto rozsudku v textové i grafické části v rozsahu ploch PU.202, PU.203 a PU.204 a v rozsahu vymezujícím veřejně prospěšné stavby VD.1 v části plochy PU.202, VD.2 a VD.3.
- II. Ve zbytku se návrh zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. P.

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

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Včas podaným návrhem se navrhovatel domáhal vydání rozsudku, kterým by soud zrušil opatření obecné povahy, Územní plán Lešany, schválený usnesením zastupitelstva obce Lešany dne 4. 12. 2024, a to v textové a grafické části ve vztahu k pozemkům p.č. XA, XB a XC, dále ve vztahu k plochám PU.202, PU.203 a PU.204. a ve vztahu k vymezeným veřejně prospěšným stavbám VD.1 (v části plochy PU.202), VD.2 a VD.3 v k.ú. X a obci X.

II. Obsah návrhu

2. Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemků p.č. XA, p.č. XB, dále také jen „Pozemky jih“ a „Pozemek XB“ a pozemku p.č. XC v k.ú. X. V první řadě navrhovatel namítá nepřezkoumatelnost vypořádání námitek, které vznesl v procesu pořizování územního plánu. Odpůrce se nedostačně vypořádal s námitkou zemědělské nevyužitelnosti pozemku p.č. XB a jeho ponechání bez smysluplného využití. Rovněž nedostatečně byla vypořádána námitka týkající se údajné odloučenosti pozemků p.č. XB a XA od kompaktní zástavby obce. V případě pozemku p.č. XC se územní plán nevyjadřuje, natož náležitě, k námitce využití pozemku p.č. XC pro plochu smíšenou výrobní, všeobecnou. Územní plán se rovněž nedostatečně vypořádává s návrhem na alternativní vedení cyklostezky přes pozemky p.č. XA a XB. Ve vztahu k námitce ohledně vedení cyklostezky na pozemku p.č. XC neuvádí územní plán žádnou argumentaci.
3. Navrhovatel dále namítá nepřezkoumatelnost napadeného opatření ve vztahu k cyklostezkám, kdy pokud jde o pozemek p.č. XC, bylo opomenuto vyhodnocení nulové varianty a nebyla zohledněna možnost vedení cyklostezky po opačné straně pozemní komunikace. Nedošlo ani ke zvážení využití mírnějších prostředků cyklistické infrastruktury. V případě vedení cyklostezky po Pozemcích jih absentuje přezkoumatelné odůvodnění výběru konkrétní varianty vedení cyklostezky. Ve vztahu k ploše PU.204 je odůvodnění opatření vnitřně rozporné. Stanovení veřejně prospěšných staveb směřujících k vyvlastnění jednoznačně představuje omezení vlastnického práva navrhovatele. Opatření obecné povahy je v části týkající se vymezení veřejně prospěšných staveb cyklostezek nezákonné. Byla rovněž ignorována možnost vést trasy cyklostezek po obecních pozemcích, jak požadoval navrhovatel. Opatření neobsahuje ani žádnou analýzu současných, ani předpokládaných budoucích dopravních potřeb ve vztahu k cyklistické dopravě.
4. Navrhovatel dále namítá nepřiměřenost a diskriminaci v určení nezastavitelnosti Pozemků jih a pozemku p.č. XC. V rozporu s koncepcí kompaktního sídla odpůrce schválil významné zastavitelné plochy v jiných lokalitách, které vytváří novou výraznou enklávu zástavby, vzdálenou značnou plochou polí a zahrad od stávající zástavby. V případě pozemku p.č. XC se v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona ne hospodárně využívá zastavěné území. Nedošlo také k vyhodnocení existence mírnějších prostředků k dosažení sledovaného cíle. V případě pozemku p.č. XB chybí jakékoliv jeho smysluplné využití. Územní plán vykazuje prvky diskriminačního přístupu ve prospěch pozemků spřízněných osob s odpůrcem (navrhovatel poukázal na konkrétní případy). Navrhovatel také namítá nepřiměřenost a diskriminaci ve vztahu k vymezení předmětných cyklostezek.

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. P.

III. Vyjádření odpůrce a reakce navrhovatele na něj

5. Odpůrce považuje předmětný návrh za nedůvodný a žádá, aby jej soud zamítl. Ve vztahu k Pozemkům jih odpůrce uvedl, že jeho stěžejním argumentem bylo, že požadavek navrhovatele ve smyslu zastavitelnosti těchto pozemků se vymyká koncepčnosti územního plánu a navrhované řešení by vedlo ke vzniku odloučené enklávy, kterou obklopují pozemky, jejichž využití má jiný charakter bez možnosti připojení na stávající síť. V případě řešení PU.204 došlo k využití stávající vyježděné cesty přes p.č. XB a p.č. XD na pozemek p.č. XE ve vlastnictví odpůrce (jedná se o historickou plochu hřiště využívanou minimálně již od předválečných dob). Z rozhodnutí o využití území z roku 2002 vyplývá, že do pozemků, na něž navrhovatel jako na alternativní možnost pro vedení cyklostezky poukazuje, jsou svedena protierozní opatření. Cyklotrasa z Lešan do Ohrozimi je respektována v územních plánech obou obcí na základě nadregioálního zájmu propojení cyklotras; totéž se vztahuje i k vedení cyklostezky přes pozemek p.č. XC. Ve vztahu k pozemku p.č. XC odpůrce uvedl, že námitka týkající se cyklotrasy se fakticky netýká tohoto pozemku, ale i pokud by se jej týkala, je pouze obecná; odpůrce poukázal na skutečnost, že na pozemku se nachází ochranné pásmo elektrického vedení a elektrické stanice. Požadavek na zahrnutí citovaného pozemku do ploch smíšených venkovských je v rozporu s koncepcí územního plánu; pozemky leží mimo kompaktní zástavbu obce. Odpůrce odmítl důvodnost navrhovatelem tvrzené diskriminace s poukazem na údajné zvýhodnění některých osob z hlediska zařazení jejich pozemků v napadeném územním plánu. Odpůrce je malou venkovskou obcí a vzhledem k počtu obyvatel se dá s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že mezi členy zastupitelstva a občany obce budou existovat různé rodinné nebo sousedské vazby. V podání ze dne 14. 4. 2025 navrhovatel rozporoval vyjádření odpůrce k předmětnému návrhu.

IV. Posouzení věci krajským soudem

6. Soud rozhodl ve věci samé bez jednání za podmínek ust. § 51 odst. 1 s.ř.s., neboť žádná ze stran jednání nepožadovala. Účastníci sice navrhovali ve svých písemných podáních určité důkazy nad rámec obsahu správního spisu, samotný návrh na provedení důkazů před správním soudem podle § 71 odst. 1 písm. e) s.ř.s. však nelze považovat za nesouhlas s rozhodnutím bez jednání ve smyslu § 51 odst. 1 s.ř.s. (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 2. 2016, č. j. 7 As 93/2014–48, č. 3380/2016 Sb. NSS). Účastníci nepodmiňovali svůj souhlas s rozhodnutím bez jednání provedením navržených důkazů; odpůrce vyslovil s rozhodnutím bez nařízení jednání výslovný souhlas, navrhovatel ponechal výzvu soudu, aby se vyjádřil k možnosti rozhodnout bez jednání bez reakce a žádnou jasnou vůli ohledně jednání neprojevil (tím se nynější věc liší od situace řešené v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2022, č. j. 10 Afs 176/2020–58). Soud neshledal provedení navržených důkazů potřebným, konkrétní důvody jsou uvedeny níže (odst. 21 a 36). Při přezkoumání napadeného opatření obecné povahy vycházel z obsahu připojené správní dokumentace a ze souhlasného projevu účastníků řízení. Ohledně splnění procesních podmínek pro přezkum napadeného opatření obecné povahy soud uvádí, že tyto jsou splněny a mezi účastníky řízení nejsou sporné.
7. Soud se nejdříve vyjádří k výroku rozsudku pod bodem I, kterým napadené opatření obecné povahy zrušil v textové i grafické části v rozsahu ploch PU.202, PU.203 a PU.204 a v rozsahu vymežujícím veřejně prospěšné stavby VD.1 v části plochy PU.202, VD.2 a VD.3.

8. Pokud jde o nově vymezené plochy veřejných prostranství všeobecných PU.203 a PU.204, pak tyto zasahují do obou Pozemků jih ve vlastnictví navrhovatele (pozemek číslo XB a XA). Na uvedených plochách jsou územním plánem určeny veřejně prospěšné stavby pro realizaci cyklostezek VD.2 (na ploše PU.203) a VD.3 (na ploše PU.204). Mezi účastníky řízení není sporu, že v předchozím územním plánu byly oba Pozemky jih součástí zemědělského půdního fondu, který není součástí stavebních ploch, jednalo se o plochy zemědělské půdy. V nyní přezkoumávaném územním plánu je větší z Pozemků jih – p.č. XA, vyjma části, kde je vymezena plocha PU.203 a PU.204 vymezen v rámci ploch zemědělských všeobecných, AU.101. Menší z Pozemků jih (p.č.XB). Je z menší části rovněž součástí stabilizované plochy zemědělské všeobecné AU.101 a dále je součástí ploch smíšených nezastavitelného území všeobecných MU.104 (rovněž je na něm vymezena plocha PU.203 a PU.204). U obou Pozemků jih jde tedy o situaci, kdy nový územní plán vymezil část pozemků v ploše veřejná prostranství všeobecná a v této části došlo na nich k umístění veřejně prospěšných staveb pro realizaci cyklostezek VD.2 a VD.3.
9. Z napadeného územního plánu vyplývá, že veřejně prospěšné stavby k realizaci cyklostezek VD.2 a VD.3 byly vymezeny jako plochy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (str. 31 výroku územního plánu). Z obsahu správní spisové dokumentace dále vyplývá, že navrhovatel v rámci pořizování napadeného územního plánu využil možnost podat vůči uvedené úpravě námitky. Ve vztahu k plochám a stavbám zamýšlených pro vedení cyklostezky po Pozemcích jih navrhovatel namítal, že za logické vedení cyklostezek považuje využití obecních parcel historicky využívaných jako spojnice mezi obcemi (p.č. XF, XG, XH a XD); navržené varianty koridorů cyklostezek nevyužívají plně obecních pozemků a nadbytečně zasahují navrhovateli do jeho pozemků. Odpůrce této námitce nevyhověl a v odůvodnění rozhodnutí o této námitce uvedl pouze tolik, že vymezený koridor (plocha PU.204) využívá stávající vyježděnou cestu ze silnice směrem na Ohrozim přes pozemek p.č. XB směrem k pozemku p.č. XE; následně se napojuje na historickou spojnici Lešán a Ohrozimi v trase p.č. XF a XH v k.ú. X, a dále v trase historického spojení na katastru Ohrozimi; tím je zajištěno nejúčelnější řešení provedení cyklostezky z obce Lešany směrem k ohrozimskému kostelu.
10. Navrhovatel v návrhu na zahájení řízení namítal nepřezkoumatelnost vypořádání námitek ve směru k cyklostezkám na Pozemcích jih i nepřezkoumatelnost samotného územního plánu a dále také jeho nezákonnost, nepřiměřenost a diskriminaci. K řešení námitce soud uvádí, že vymezením ploch PU.203 a PU.204 a ploch a koridorů s možností vyvlastnění VD.3 a VD.2 – veřejně prospěšné stavby pro realizaci cyklostezek bylo významným způsobem zasaženo do stávajícího stavu a tím i do práv navrhovatele. Aby byl odpůrce oprávněn k uvedenému zásahu, nesměl by být zásah excesivní. Pro takový zásah musí být předloženy dostatečné důvody, přičemž tyto je nutné uvést i v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitkách, které právě ve směru nyní soudem řešené námitky navrhovatel řádně uplatňoval. Odpůrce byl tedy povinen předmětnou změnu ve využití pozemku v rámci územního plánu vysvětlit a odůvodnit tak, aby bylo možné vyloučit zneužití práva či svévoli.
11. Základní úpravu vypořádání námitek vznesených proti návrhu opatření obecné povahy obsahuje § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád: *„Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením*

obecné povahy přímo dotčeny ... mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout. O námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. ... Rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy (§ 173 odst. 1). Proti rozhodnutí se nelze odvolat ani podat rozklad. Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.“

12. Tuto úpravu doplňoval § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinný v době přijetí napadené změny územního plánu, následujícím způsobem: „*Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.*“ Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (§ 53 odst. 1 stavebního zákona). O námitkách však závazně rozhodne zastupitelstvo obce až při vydání územního plánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2023, č. j. 8 As 81/2022-52, bod 27).
13. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že rozhodnutí o námitkách naplňuje některé formální znaky správního rozhodnutí. Na jeho odůvodnění je tedy nutné klást stejné požadavky jako v případě správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu). Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách proto musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje vydavatel opatření obecné povahy podané námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje přestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (usnesení ze dne 27. 10. 2010, č. j. 2 Ao 5/2010-24, č. 2244/2011 Sb. NSS, a dále rozsudky ze dne 7. 1. 2009, č. j. 2 Ao 2/2008-62, ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46, a ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, body 154 a 157). Tyto požadavky na odůvodnění rozhodnutí o námitkách akceptuje i judikatura Ústavního soudu [nález z 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15 (N 179/91 SbNU 225), bod 30].
14. Důvody pro zvolené řešení lze však hledat v různých částech územního plánu, v dokumentech, na které odkazuje, ba lze je dovodit i ze správního spisu (srov. Kühn, Z., Kocourek, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, str. 894-895). Požadavky na detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu nesmí být přemrštěné. Přehnané požadavky by ohrožovaly funkčnost územního plánování, narušily by stabilitu systému územního plánování a právních jistot občanů a znamenaly by nepřípustný zásah do práva obce na samosprávu [nález soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11 ze dne 7. 5. 2013 (N 76/69 SbNU 291)]. Podle pozdější nálezové judikatury samotného Ústavního soudu ovšem musí být řádné odůvodnění pravidlem a na „přehnané požadavky“ lze usuzovat spíše výjimečně.
15. Judikatura správních soudů uznává princip kontinuity územního plánování. Ten vyžaduje, aby odpůrce každou změnu oproti řešení obsaženou v dosavadním územním plánu náležitě odůvodnil, obzvlášť pokud proti ní směřují uplatněné námitky. V dané věci však nejde o změnu stavu určeného v předchozím územním plánu (až na části zrušené zdejším soudem ve výroku pod bodem I rozsudku a na malou část pozemku p.č. XB, jenž byla určena jako součást ploch smíšených nezastavitelného území všeobecných, kdy ovšem navrhovatel

uváděl, že tento pozemek je zemědělsky nevyužitelný). Pokud jde o vztah nově přijímaného a dosud platného územního plánu, územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou a je proto žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat územní plány předchozí; v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání je tedy třeba respektovat kontinuitu územního plánování. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že změny územního plánu rozhodnutím zastupitelstva obce spadají do její samostatné působnosti a jsou nedílnou součástí ústavního práva na samosprávu. Úlohou soudu v řízení o návrhu na zrušení územního plánu je poskytovat ochranu před excesy v územním plánování a nedodržení zákonných mantinelů. Není jeho úlohou určovat, jak má být určité územní využito a aktivně tak dotvářet územní plánování.

16. Odpověď v uvedeném směru je tedy možné hledat jak v odůvodnění rozhodnutí o námítkách, tak i v dalším obsahu územního plánu, příp. v připojené spisové dokumentaci. Pokud jde o odůvodnění zamítnutí námítky ve vztahu k cyklostezkám, pak to se zabývá výlučně plochou PU.204, pokud jde o plochu PU.203 a plochu VD.2, pak se vypořádání námítky této části nijak nevěnuje. V případě ploch PU.204 a VD.3 je pouze konstatováno, že je využívána vyježděná cesta ze silnice směrem na Ohrozim přes pozemek p.č. XB směrem k pozemku p.č. XE (ve vlastnictví odpůrce se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha) a následně se koridor napojuje na historickou spojnici Lešán a Ohrozim v trase p.č. XF a XH a dále v trase historického spojení na katastru Ohrozimi; tím má být zajištěno nejúčelnější řešení provedení cyklostezky z obce Lešany směrem k ohrozimskému kostelu. Vypořádání námítky ve vztahu k vedení cyklostezky po ploše PU.203 a VD.2, jak je shora uvedeno, absentuje úplně a ve vztahu ke koridoru cyklostezky, plocha PU.204 a VD.3 je zcela nedostatečné s ohledem na skutečnost, že navrhovatel žádal, aby z důvodu ochrany jeho vlastnického práva k Pozemkům jih bylo využito pozemků ve vlastnictví odpůrce p.č. XF, XG, XH a XD s tím, že trasa po těchto pozemcích byla historicky využívána jako spojnice mezi obcemi a nově navržená trasa cyklostezky nadbytečně zasahuje do Pozemků jih.
17. Soud dále zjišťoval, zda lze uspokojující odůvodnění navrhovatelem napadených změn nalézt v ostatních částech územního plánu, přičemž dospěl k závěru, že tomu tak není; důvody pro napadenou úpravu nelze nalézt ani v obsahu správní spisové dokumentace. V odůvodnění územního plánu, část G. Vyhodnocení splnění požadavku zadání a pokynů (stř. G13) je uvedeno, že územní plán prověřil možnosti a stanovil řešení cyklostezky Lešany – Ohrozim (viz kapitola D.6.3 odůvodnění ÚP). V odůvodnění územního plánu, část D Komplexní zdůvodnění řešení je v kapitole 6.3 koncepce dopravní infrastruktury, část 6.3.2. Koncepce cyklistické dopravy jako současný stav a východiska řešení uvedeno, že pohyb cyklistů v řešeném území probíhá zejména po silnicích a po místních a účelových komunikacích, které jsou k této činnosti vhodné; řešeným územím neprochází žádná cyklostezka; cyklistická doprava je v obci na průměrné úrovni; podmínky k cykloturistice umožňují obyvatelům i návštěvníkům dobrou prostupnost obce na kole; vhodné podmínky pro cyklistickou dopravu je potřeba zachovat a nadále rozvíjet, a to zejména doplňováním a zkvalitňováním sítě účelových komunikací v nezastavěném území s cílem zajistit síť bezpečných propojení se sousedními obcemi; plochy pro rozvoj cyklistické dopravy jsou vymezeny kromě jiné v lokalitě „K Ohrozimi“ (plochy PU.203 a PU.204) – plochy určené pro vybudování cyklostezky směrem k obci Ohrozimi, jedná se o dvě větve cyklostezky směrem na Ohrozim; jednu podél silnice III/37752 (PU.203) a druhou ve stopě historické

cesty okolo starého hřiště k ohrozimskému kostelu (PU.204). Dále je v podkapitole 6.3.1.b) Odůvodnění řešení uvedeno, že bylo prověřováno v souladu se zadáním cyklistické spojení Lešan a Orozimi na úrovni zajištění územních podmínek pro jeho realizaci. V zásadě existují tři varianty spojení: za první variantu lze považovat spojení východně od silnice Lešany – Ohrozim, které vychází z jihovýchodního cípu Lešan a využívá ortogonální síť účelových komunikací běžících k severovýchodnímu cípu Ohrozimi u zemědělského družstva. Druhou možností je vedení cyklotrasy podél silnice. Třetí možností je vedení cyklotrasy západně od silnice přes vymezenou sportovní plochu směrem k ohrozimskému kostelu; tato možnost sleduje staré spojení, které je patrné z katastrální mapy; všechny tyto varianty územní plán umožňuje v rámci přípustných podmínek využití ploch pro dopravní infrastrukturu (viz bod 8.1 výrokové části ÚP); jako nejrealističtější byla vyhodnocena druhá a třetí varianta; spolu s cyklostezkou na Bílovice a Kostelec byly obě „ohrozimské“ vloženy do územního plánu vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanoveny jako veřejně prospěšné stavby.

18. Z uvedených částí územního plánu nelze zjistit uspokojující důvody, které vedly odpůrce ke zvolení navrhovatelem napadeného řešení a není zřejmé ani konkrétní vypořádání námitek směřující vůči tomuto řešení. Není ani uvedeno, z jakého důvodu jsou například potřeba dvě cyklostezky pro spojení odpůrce s obcí Ohrozim (obě vedoucí přes oba Pozemky jih ve vlastnictví navrhovatele, který podáním ze dne 10. 5. 2021 žádal o to, aby tyto pozemky byly určeny jako zastavitelné území s umožněním výstavby rodinných domů). Ačkoliv bylo zvažováno alternativní řešení vedení cyklostezky, není v rámci územního plánu, ani v připojené správní dokumentaci přezkoumatelně vysvětleno, pro jaký konkrétní důvod bylo zvoleno předmětné řešení zasahující do vlastnických práv navrhovatele k Pozemkům jih. Za daného stavu je nadbytečné se zabývat tvrzenou nezákonností, či zkoumat, zda se nejedná o řešení nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, o zjevný exces či šikanu. Nelze tedy zjistit, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nešetrnějším ze způsobu vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120). Z judikatury Nejvyššího správního soudu vychází požadavek, aby odůvodnění rozhodnutí o námitkách obsahovalo sdělení, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje namítané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010–169).
19. Z důvodu nepřezkoumatelnosti uplatněných námitek i samotného územního plánu v rozsahu ploch PU.203 a PU.204 a VD.2 a VD.3 soud zrušil napadenou úpravu, jak je uvedeno ve výroku pod rodem I tohoto rozsudku.
20. Navrhovatel dále požadoval zrušení vymezení plochy PU.202 - plocha veřejných prostranství všeobecných a na ní umístěné plochy a koridoru s možností vyvlastnění pro realizaci cyklostezek VD.1 zasahující navrhovateli do pozemku p.č. XC nacházejícího se v severní části obce u silnice směrem na Bílovice, Lutotín a Kostelec. Uvedený pozemek byl v předchozím územním plánu rovněž (jako Pozemky jih) součástí ploch zemědělské půdy. I vůči vedení cyklostezky, resp. stanovení plochy PU.202 a plochy/koridoru VD.1 navrhovatel brojil včas uplatněnou námitkou, v níž žádal, aby tato úprava i ve vztahu k

pozemku p.č. XC nebyla zvolena. I když se jedná o námitku blíže neupřesněnou, jedná se o obranu navrhovatele proti zásahu do jeho vlastnického práva spočívající ve vymezení ploch na jeho pozemku k provedení cyklostezky s možností vyvlastnění. Z porovnání možnosti využití dotčené části předmětného pozemku podle předchozího územního plánu a podle aktuálního územního plánu jednoznačně vyplývá, že navrhovatel byl vymezením napadených ploch v této části pozemku významným způsobem zasažen ve svých vlastnických právech a tím v této části došlo k podstatné změně dosavadního stavu. I v tomto případě platí, co bylo uvedeno výše, že aby odpůrce byl oprávněn k zásahu do vlastnických práv navrhovatele, nesměl by být takový zásah excesivní. Za uvedeného stavu musí být předloženy dostatečné důvody, přičemž tyto je nutné uvést i v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitkách, jenž navrhovatel řádně uplatnil. Odpůrce byl povinen předmětnou změnou ve využití pozemku a ve vymezení koridoru pro vedení cyklostezky a veřejně prospěšného opatření odůvodnit tak, aby bylo možné vyloučit zneužití práva či svévoli. Odpověď v uvedeném směru soud nenalezl v odůvodnění zamítnutí vznesené námitky ani v jiné části územního plánu či připojené spisové dokumentaci.

21. Uvádění dalších skutečností a důvodů pro stanovení koridoru cyklostezek ve vyjádření odpůrce k návrhu na zahájení řízení již nemůže soud vzít v úvahu, neboť řádné odůvodnění přijatého řešení mělo být součástí rozhodnutí o námitkách, případně součástí dalších částí napadeného územního plánu. Ze stejných důvodů soud nepřistoupil k provedení důkazů, jež byly označeny v tomto směru ve vyjádření odpůrce k řešenému návrhu.
22. Navrhovatel dále namítal nepřezkoumatelnost vypořádání jeho námitek ve vztahu k zařazení Pozemků jih a pozemku XC. K této námitce soud uvádí následující. V návrhu na změnu územního plánu ze dne 10. 5. 2021 navrhovatel žádal, aby Pozemky jih byly vyčleněny pro účely výstavby rodinných domů – bydlení s tím, že na nich uvažuje s výstavbou rodinných domů. V připomínkách ze dne 17. 4. 2024 navrhovatel uvedl, že žádá o zahrnutí Pozemků jih do ploch smíšených obytných venkovských (SV), kde uvažuje s výstavbou rodinných domů, pozemky přímo navazují na nevyužitě obecní hřiště; v rámci výstavby nové lokality by byla na místě kooperace developera a obce ke zbudování a zprovoznění volnočasového zázemí, a to jak pro stávající zástavbu obce, tak pro nově vybudovanou; pozemky nabízí velice vhodnou a reprezentativní lokaci pro rodinné bydlení a volnočasové aktivity; parcela XB je aktuálně bez jakéhokoli využití, jelikož ji není účelné obdělávat z hlediska zemědělství a nabízí se z pohledu navrhovatele pouze pro zástavbu a pro zpřístupnění případného sportovního areálu. Ve vztahu k p.č. XB navrhovatel dále uvedl, že tato není zcela mimo zástavbu obce (viz nemovitost na p.č. XI) a jejím zastavením by nedošlo ke vzniku odloučené enklávy bydlení. Ve vztahu k pozemku č. XA navrhovatel dále uvedl, že z odůvodnění není zřejmé, proč se eventuální zástavba na p.č. XA považuje za odloučenou enklávu, kdy zástavba na parcelách mimo obec směrem k obci Zdětín se v návrhu územního plánu za odloučenou enklávu nepovažuje; v případě výstavby by bylo řešeno napojení na obecní veřejnou infrastrukturu v rámci této výstavby.
23. Odpůrce této námitce nevyhověl a v odůvodnění rozhodnutí o ní uvedl, že požadavek na zahrnutí Pozemků jih do plochy smíšené, obytné a venkovské pro výstavbu především rodinných domů není v souladu s koncepcí územního plánu, která spočívá v rozvíjení kompaktního sídla; pozemky leží jižně od sídla mimo kompaktní zástavbu obce a jejich zastavením by došlo ke vzniku odloučené enklávy bydlení bez návaznosti na obecní veřejnou

infrastrukturu; pozemky leží na západní silnici směrem na Ohrozim, tudíž na opačné straně, než je umístěn poslední dům v Lešanech při východní straně silnice; při limitním rozsahu nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci je tato lokalita méně vhodná než ostatní aktuálně vymezené plochy, které udržují sídlo kompaktní, nezasahují zbytečně do krajiny a jsou úspornější z hlediska realizace údržby nezbytné dopravní technické infrastruktury.

24. Pokud jde o tvrzenou nepřezkoumatelnost vypořádání námitek ohledně nezastavitelnosti Pozemků jih, pak se odpůrce dostatečným způsobem zabýval odůvodněním postupu, kdy námitce navrhovatele nevyhověl. Konkrétně navrhovatel namítá, že byla ignorována námitka ohledně zemědělské nevyužitelnosti pozemku XB. Je sice pravdou, že výslovně na tuto část námítky odpůrce nereagoval, nicméně odůvodnil, proč z jeho pohledu nelze zařadit citovaný pozemek do ploch s možností zástavby, jak požadoval navrhovatel. Navrhovatel dále namítal, že odůvodnění námítky je nedostatečné, nereflexující existenci stavby na pozemku p.č. XI a na námitku, že zástavba na východní straně silnice je odpůrkyní považovaná za přípustnou (ačkoliv již sama o sobě může vytvářet odloučenou enklávu), odpůrce neodpověděl; nedošlo ani k porovnání s plochou SV.014.
25. K tomu soud uvádí, že odpůrce reagoval na poukaz na stávající stavbu na pozemku p.č. XI (odpůrce uvedl, že Pozemky jih leží na západní straně silnice směrem na Ohrozim, tudíž na opačné straně, než je umístěn poslední dům v Lešanech při východní straně silnice). Navrhovatele ve svých námitkách poukazoval pouze na zástavbu na parcelách mimo obec směrem k obci Zdětín, přičemž tato silnice nemá východní a západní stranu komunikace, jak tvrdí v návrhu na zahájení řízení navrhovatel, ale severní a jižní. Zástavba nacházející se v lokalitě SV.014 (severně od silnice na Zdětín) navazuje na stávající zástavbu. Odůvodnění vznesené námítky je dostatečné a nelze konstatovat, že by vypořádání této námítky bylo nepřezkoumatelné.
26. V tvrzení o nepřezkoumatelnosti vypořádání námitek ve vztahu k pozemku p.č. XC, pak navrhovatel poukazoval na žádost o změnu územního plánu z 10. 5. 2021, v níž navrhoval vyčlenit i tento pozemek pro účely výstavby rodinných domů – bydlení s tím, že i na něm uvažuje s výstavbou rodinných domů. V připomínkách ze dne 21. 12. 2023 navrhovatel žádal zařadit pozemek do plochy smíšené obytné, venkovské (SV) s tím, že primárním záměrem je výstavba rodinných domů, aby rozvoj obce pokračoval směrem k městu Kostelec na Hané, přičemž dle navrhovatele výhodou uvedeného pozemku je, že sousedí s hlavní komunikací; navrhovatel dále uvedl, že v případě, že v této oblasti obce je záměrem rozšiřovat plochy pouze k využití zemědělské výroby, uvažuje o změně využití této plochy na plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU). Navrhovatel v námitkách ze dne 17. 4. 2024 uvedl, že citovanou parcelu považuje za vhodnou k zahrnutí do ploch smíšených výrobních vzhledem k tomu, že se nalézá v lokalitě navazující na parcely jako smíšené výrobní plochy již využívané a dále se rozrůstající.
27. Je pravdou, že v odůvodnění o nevyhovění uvedené námitce nebylo ve vztahu k pozemku p.č. XJ na ni reagováno, nicméně v části 2. Rozhodnutí o námitkách na straně K8 – K10 Odůvodnění pořizovatele územního plánu je citováno vypořádání připomínek (obsažených v části G. Vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů v odůvodnění územního plánu; strana G24 a G25), kde je uvedeno, že požadavek na zahrnutí pozemku p.č. XC do ploch smíšených venkovských i do ploch smíšených výrobních není v souladu s koncepcí územního plánu Lešany, která spočívá v rozvíjení kompaktního sídla; uvedené pozemky leží

mimo kompaktní zástavbu obce a jejich zahrnutím do ploch smíšených venkovských by došlo ke vzniku odloučené enklávy bydlení bez návaznosti na obecní veřejnou vybavenost; vzdálenost pozemku od zastavěného území jej nepředurčuje ani k zahrnutí do ploch smíšených výrobních; obecně je výstavba podél příjezdových cest mimo zastavěné území nežádoucím jevem z důvodu větší odloučenosti od jádra obce; pro obsluhu nejsou využívány místní komunikace, ale silnice, což produkuje dopravní zátěž na těchto silnicích propojujících obce a v neposlední řadě takováto výstavba pouze využívá existující silnici/komunikaci k vlastní obsluze, avšak další veřejná infrastruktura zde většinou chybí a je nutné ji doplnit, což způsobuje vysoké nároky a investice pro obec.

28. Ve spojení s vypořádáním připomínky obdobného znění nelze dovodit, že by rozhodnutí o námítce bylo nepřezkoumatelné. Z předestřené názoru odpůrce je zřejmé, že požadavek na možnost využití pozemku pro výstavbu bydlení je rozporná koncepcí územního plánu spočívající v rozvíjení kompaktního sídla, čímž by došlo ke vzniku odloučené enklávy bydlení a pokud jde o zařazení pozemku do ploch smíšených výrobních, pak důvodem pro jeho nezařazení je vzdálenost od zastavěného území s tím, že výstavba podle příjezdových cest mimo zastavěné území je nežádoucím jevem tím, že pouze využívá existující silnici k vlastní obsluze, další veřejná infrastruktura zde většinou chybí a je nutné ji doplnit. K tomu soud uvádí, že důvod nevhodnosti využití pozemku pro odloučenost od kompaktního sídla se logicky vztahuje na využití pozemku pro účely bydlení. Důvod nevhodnosti pro zařazení do ploch smíšených výrobních je třeba chápat jako rozpor s koncepcí rozvíjení kompaktního sídla obce.
29. Navrhovatel dále namítal nepřiměřenost a diskriminaci ve vztahu k nezastavitelnosti Pozemků jih a pozemku XC. Uvedl, že koncepce kompaktního sídla vykazuje zásadní vnitřní rozpory spočívající v tom, že byly schváleny významné zastavitelné plochy v lokalitě „Padělky za zahradou“ (plochy SV.066 – SV.070, SV.184), která vytváří novou výraznou enklávu zástavby.
30. K tomu soud uvádí, že k lokalitě „Padělky ze zahradou“ je v odůvodnění územního plánu na straně D30 uvedeno, že tato je vymezena jižně od průmyslového areálu a západně od zastavěného území obce; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Lešany; jedná se o hlavní rozvojovou lokalitu v obci, která vhodně doplňuje sídlo do kompaktního tvaru; cílem je využití území k realizaci kompaktní zástavby rodinných domů (je možné zde umístit zhruba 70 rodinných domů), plochy smíšené obytné a venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů a k rekreaci, sportu a odpočinku místních obyvatel; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu.
31. Takovéto odůvodnění navrhovatelem poukazovaných lokalit je dostatečné a vyjadřuje logicky vůli obce ve smyslu vymezení ploch vhodných pro realizaci kompaktní zástavby rodinných domů. Navrhovatel dále poukazoval na lokalitu „Podsedeck“ (plocha SV.014), která je dle něj taktéž vzdálená od zástavy obce. V tomto směru poukázal na skutečnost, že p.č. XJ je ve vlastnictví otce člena zastupitelstva odpůrkyně a dále poukázal na plochu SV.083 a pozemek ve vlastnictví matky starostky odpůrkyně.
32. Ve vztahu k lokalitě „Podsedeck“ je na straně D 30 a D 31 odůvodnění územního plánu uvedeno, že tato lokalita je vymezena západně od obce (směrem na obec Zdětín, pozn. soudu)

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. P.

navazuje na obec západně od silnice třetí třídy; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Lešany; lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit zhruba tři rodinné domy); v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu; obdobně je uvedeno na straně E 24 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PÚPFL územního plánu.

33. Takovéto odůvodnění navrhovatelem poukazovaných lokalit nepovažuje soud za nepřiměřené vzhledem k pozemkům navrhovatele, ani je nepovažuje za diskriminační vzhledem k poukazovaným (a odpůrkyní nerozporovaným) vlastnickým právům k pozemku p.č. XJ, jenž zakončuje zástavbu obce Lešany při severním okraji silnice směřující na obec Zdětín. V případě navrhovatelem poukazované lokality jde nejenom o vzdálenost od centra obce, ale také o kompaktnost zástavby a o skutečnost, že předmětná plocha bezprostředně navazuje na zástavbu rodinnými domy a tato plocha byla jako zastavitelná vymezena již v předchozím územním plánu (jak shodně uvádí účastníci řízení).
34. Požadavek na hospodárné využití zastavěného území ve smyslu ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona nedopadá na navrhovatelem poukazovaný pozemek XC, neboť tento pozemek se nachází mimo zastavěné území. Otázka rozšiřování zastavěného území náleží zastupitelstvu obce. Navrhovatelem poukazovaná chybějící a jím v návrhu na zahájení řízení požadovaná úvaha o možnosti podmíněné či částečné zastavitelnosti pro Pozemky jih a pozemek p.č. XC nemůže znamenat nepřiměřenost či diskriminaci navrhovatele. Pokud jde o námitku vztahující se v tomto směru k pozemku p.č. XB s tím, že je zemědělsky nevyužitelný a územní plán mu nepřiznává žádné smysluplné využití, pak jeho povaha vyjma zrušené části týkající se koridoru cyklostezek ponechává pozemek nezastavitelným, jak tomu bylo u předchozího územního plánu. To, že umístění, tvar či rozloha pozemku znemožňuje podle navrhovatele fakticky rozumné využití, nemůže být jediným důvodem pro to, aby mohl být určen pro výstavbu rodinných domů.
35. Navrhovatel dále namítal diskriminační přístup ve prospěch pozemků spřízněných osob s vedením obce (kromě již shora uvedeného pozemku p.č. XJ poukazoval navrhovatel na pozemek p.č. XK a XL). V tomto případě však jde o plochy SV.066 – SV.070 a SV.184, které jsou ovšem svou polohou nesouměřitelné s polohou p.č. XA a XB či XC jak již bylo shora uvedeno. Totéž platí o lokalitu SV.014. Rovněž pokud jde o pozemek p.č. XM v lokalitě SV.083, jde o pozemek doplňující kompaktní zástavbu obce a nejedná se zde o diskriminaci osob spřízněných s vedením obce, neboť nejde o stejné či obdobné plochy. Navrhovatel v návrhu na zahájení řízení dále poukazoval na stávající situaci Vodovodů Pomoraví s tím, že v budoucnu je očekávatelná změna propojení vodovodní sítě obcí Lešany- Ohrozim, což podle něj povede k tomu, že Pozemky jih budou představovat další směr rozšíření zastavitelného území odpůrkyně a propojení vodovodu na linii Ohrozim – Lešany je očekávatelné s ohledem na propojení „severní“ a „jižní“ části vodovodu v okrese Prostějov, s tím, že takový vývoj nelze podle navrhovatele u jím poukazovaných ostatních ploch vysledovat. Tyto úvahy nemohou vést k závěru o nepřiměřenosti a diskriminaci navrhovatele jakožto vlastníka Pozemků jih. Jedná se o tvrzený budoucí stav; z výkresu technické infrastruktury Územního plánu Lešany ani nevyplývá, že by vzhledem k Pozemkům jih se mělo v jejich okolí nacházet více technické infrastruktury než v navrhovatelem poukazovaných plochách. Soud proto přistoupil k zamítnutí zbytku návrhu na zahájení řízení, jak je uvedeno ve výroku pod bodem II tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. P.

36. Z uvedeného důvodu soud nepřistoupil k provedení důkazů informací z internetových stránek www.vodovodpomoravi.cz. Soud neprováděl ani důkazy, jenž měly doložit skutečnosti vyplývající z obsahu připojeného správního spisu a prokazující skutečnosti mezi účastníky řízení nesporné (listy vlastnictví, důkazy ohledně vlastnických práv a vztahů navrhovatelem označených osob blízkých vedení obce, dopisem navrhovatele odpůrci ze dne 12. 11. 2024).
37. Jelikož soud vyhověl navrhovateli ve vztahu ke všem třem poukazovaným pozemkům pouze částečně, vyslovil ve výroku pod bodem III, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 1, věta druhá s.ř.s.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 29. 5. 2025

Mgr. Milan Procházka v.r.
předseda senátu