



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Josefa Straky, soudkyně Johany Jandusové a soudce Karla Ulíka ve věci

navrhovatele:

P. M.

bytem X

zastoupený advokátem Ing. arch. Mgr. Markem Dolejšem
sídlem Václavské náměstí 828/23, 110 00 Praha

proti

odpůrci:

obec Chyňava

sídlem Velká Strana 39, 267 07 Chyňava

zastoupený advokátkou JUDr. Šárkou Plocarovou, Ph.D.
sídlem Ovocný trh 579/6, 110 00 Praha

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 01/2024 – územního plánu obce Chyňava, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 27. 5. 2024, č. 4/2/2705/2024,

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Navrhovatel je povinen zaplatit odpůrci na náhradě nákladů řízení částku 18 404,10 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupkyně JUDr. Šárky Plocarové, Ph.D., advokátky.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Odůvodnění

Vymezení věci

1. Navrhovatel vlastní pozemky parc. č. st. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG a XH, v katastrálním území X (dále „Pozemky“).
2. Dle v záhlaví označeného opatření obecné povahy (dále „nový územní plán“ či „napadené OOP“), se pozemky navrhovatele nacházejí v ploše „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“. Některé z podmínek prostorového uspořádání této plochy jsou ve výrokové části nového územního plánu vymezeny následovně:

„KOEFIČIENT ZASTAVĚNOSTI: maximálně 0,15 při maximální zastavěné ploše 60 m²

KOEFIČIENT PLOCHY ZELENĚ: minimálně 0,80

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA: 7 m od nejnižšího bodu terénu

VELIKOST POZEMKU: Minimálně 2000 m². Při dělení nebo scelování pozemků je minimální plocha stavebního pozemku určena na 2500 m²“ (dále „Regulativy“).

3. Navrhovatel se návrhem podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále „s. ř. s.“), domáhá zrušení napadeného OOP v části, v níž zavádí pro plochu „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“ Regulativy. Namítá, že vydáním napadeného OOP, konkrétně pak stanovením Regulativů pro využití plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“ byl zkrácen na svém vlastnickém právu k Pozemkům.

Shrnutí návrhu

4. Navrhovatel poukazuje na to, že Pozemky koupil se záměrem výstavby pěti rekreačních objektů (dále „Záměr“). Záměr byl přitom dle původního územního plánu obce Chyňava z roku 2019 přípustný (k tomu navrhovatel dokládá souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 12. 9. 2023). V průběhu společného územního a stavebního řízení vedeného k žádosti navrhovatele o vydání společného povolení Záměru nicméně došlo k vydání nového územního plánu, a stavební úřad si proto vyžádal nové závazné stanovisko orgánu územního plánování. Dle závěrů závazného stanoviska ze dne 6. 3. 2025 Záměr není přípustný, jelikož není v souladu s novým územním plánem. Důvodem byly nově stanovené Regulativy, které zásadním způsobem omezují využití Pozemků včetně uskutečnění Záměru na těchto Pozemcích. To má za následek mimo jiné i výrazné snížení jejich hodnoty. Žádost o společné povolení Záměru pak byla stavebním úřadem s odkazem na závazné stanovisko zamítnuta.
5. Navrhovatel konkrétně namítá, že napadená část nového územního plánu je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024 (dále „PÚR ČR“). Dle PÚR ČR je při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách nutno sledovat zejména ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny. PÚR ČR přitom vymezuje rozvojové oblasti tak, že do nich spadá i územní obce Chyňava. Odpůrce v napadeném OOP stanovil pro plochy individuální rekreace – chatové oblasti velice přísné podmínky prostorového uspořádání. V důsledku došlo oproti předchozímu územnímu plánu (dle něhož byl požadavek na velikost pozemku 420 m²) k cca pětinasobnému navýšení plochy pro každou stavbu chaty v předmětné funkční ploše. Odpůrce tak de facto v rozporu s požadavkem PÚR ČR snižuje rekreační potenciál krajiny, pro kterou je typická zástavba rekreačními chatkami na menších pozemcích o velikosti cca 400 m².

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

6. Napadená část nového územního plánu dle navrhovatele odporuje i Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace (dále „ZÚR“). Podle výkresu, který vymezuje typ krajiny, je území obce Chyňava *krajinou zvýšených přírodních a kulturních hodnot* (H03), přičemž ZÚR v příslušné podkapitole F.7 stanovují mezi zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území též zásadu *preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel*. Stanovení Regulativů v napadeném OOP, zejména radikální navýšení plochy pozemku pro jednotlivé chaty, je v rozporu se zmíněným požadavkem stanoveným ZÚR v podkapitole F.7. V území, ve kterém se pozemky navrhovatele nacházejí, byla „historicky“ vždy prováděna zástavba chat s menšími pozemky (kolem 400 m²). V případě pozemků navrhovatele se jedná o přírodním korytem potoka Loděnice vymezenou oblast, která nerozšiřuje stávající rekreační oblast o další plochy; jde o přírodně přirozeně omezenou plochu ve stávající drobné urbanistické struktuře. Napadená část nového územního plánu svou regulací znemožňuje zachování stávající urbanistické struktury a vytváří strukturu novou, zcela nevhodnou a necitlivou pro dané území. Napadená část nového územního plánu jde též proti prioritám územního plánování stanoveným v ZÚR pro zajištění udržitelného rozvoje území. Stanovení Regulativů pro plochy RI v důsledku omezí rozvoj rekreace, zamezí možnosti efektivně využívat plochy zastavěného území a naruší urbanistickou celistvost území, ve které se nacházejí Pozemky. Regulativy totiž vylučují chatovou zástavbu dotčeného území (jež je vymezeno jako zastavěné území) s menšími pozemky, která je pro toto území typická.
7. Dále navrhovatel namítá, že stanovením Regulativů v napadeném OOP došlo k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva, neboť zvolené řešení není úměrné sledovanému cíli. Dané podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny jen v míře nezbytně nutné a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Navrhovateli pak taková regulace dotčeného území znemožňuje uskutečnění Záměru, jenž svou povahou zcela koresponduje se stávající urbanistickou strukturou. Zejména požadavek na minimální plochu pozemku rekreační chaty o výměře 2000 až 2500 m² je zcela neadekvátní a nepřiměřený. Jedná se o výměru, která není v územních plánech obvykle požadována ani pro rodinné domy, natož pro drobné rekreační chaty, které nadto odpovídají stávající urbanistické struktuře. Předchozí územní plán stanovil pro chatu požadavek výměry pozemku 420 m². Navrhovatel poukazuje na katastrální mapy v okolí Pozemků, ze kterých je patrná urbanistická struktura a velikosti pozemků odpovídají výměře do 500 m². Napadená část nového územního plánu tedy nesplňuje kritérium minimalizace zásahů. Takto nastavené podmínky prostorového uspořádání by byly přiměřené např. v místě, kde by hustější zástavba mohla narušit např. přírodní ráz krajiny, nicméně ve vztahu k Pozemkům je zcela nepřiměřená. Pozemky se nacházejí v oblasti vymezené přírodním korytem potoka Loděnice, rekreační oblast má tudíž přírodně vymezené hranice a nemůže dále expandovat.
8. Konečně navrhovatel namítá, že je napadené OOP nepřezkoumatelné, protože se odpůrce dostatečně nevypořádal s jeho námitkami, kdy části jeho námitek nebyly vypořádány vůbec, případně byly vypořádány nedostatečně, velice obecně, neurčitě nebo vágně. Podstatou námitek navrhovatele byla ve vztahu k Pozemkům nedůvodná a nepřiměřená změna v regulaci ploch „RI - rekreace individuální - chatové oblasti“ spočívající zejména v zásadním navýšení minimální výměry pozemků určených pro stavbu. Jedná se o plošné opatření, jež

nepřihlíží ke specifickým Pozemkům, v případě kterých nemůže dojít k žádnému „masivnímu zahušťování“, a to zejména vzhledem k jejich poloze a jejich přirozené hranici (urbanizovaná oblast Pozemků je ohraničena přirozeným korytem potoka Loděnice). Tato námitka nebyla nijak konkrétně vypořádána. Odpůrce relevantně nevysvětlil, proč tuto námitku odmítl. Na místo toho v odůvodnění obecně odkazoval na „genius loci“ nebo na „přírodní ráz krajiny“, aniž by tyto pojmy jakkoliv konkretizoval. Takové odůvodnění je nicneříkající a nepřezkoumatelné. Plošné stanovení stejných podmínek prostorového uspořádání pro veškeré plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“ pak zcela odporuje zásadě, že zásahy do vlastnického práva musí být odůvodněné a diferencované právě s přihlédnutím na konkrétní situaci. Vypořádání námitek navrhovatele dále obsahuje i další paušální tvrzení např. o přetížení infrastruktury, nemožnosti příjezdu vozidel atd., ale opět bez konkrétní vazby na Pozemky, které mají historicky zajištěnou možnost příjezdu i vyřešený způsob likvidace odpadních vod. K tomu navrhovatel dále podotýká, že odpůrce zde předjímal rozhodnutí stavebního úřadu, který nemusí stavbu povolit, pokud není např. zajištěn přístup k pozemku nebo není vyřešena likvidace odpadních vod. Odpůrce nicméně situaci řešil již ve fázi územního plánování, a to zcela nepřiměřeným a paušálním omezením vlastnického práva navrhovatele, čímž v důsledku navrhovateli zcela znemožnila výstavbu chat na Pozemcích.

Vyjádření odpůrce

9. Odpůrce považuje návrh za nedůvodný. Předně poukazuje na to, že navrhovatel opírá aktivní legitimaci k podání žaloby o vlastnictví Pozemků regulovaných napadeným OOP. Jedná se o pozemky v historické rekreační oblasti, která je dostupná pouze po částečně zpevněné účelové komunikaci ve vlastnictví několika soukromých osob. Dotčení svého vlastnického práva pak navrhovatel shledává v tom, že po aktuální změně regulace již nemůže na Pozemcích uskutečnit plánovaný Záměr. Tvrzené dotčení vyvozuje výhradně z regulace Pozemků vyplývající z nového územního plánu. Navrhovatel naopak nikterak nezdůvodnil, jaký dopad do jeho právní sféry má skutečnost, že sporné Regulativy se vztahují na veškeré pozemky v chatových oblastech. Nelze tedy akceptovat aktivní legitimaci navrhovatele k podání návrhu na zrušení napadeného OOP v rozsahu, v němž zavádí Regulativy pro veškeré plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“, nýbrž pouze ve vztahu k Pozemkům.
10. Dále odpůrce uvádí, že zastavěnost dotčené rekreační oblasti je natolik vysoká, že na žádost veřejnosti bylo toto území regulováno novým územním plánem tak, aby byl zachován rekreační charakter oblasti a aby se zabránilo kobercové zástavbě území. Současná zástavba je již na hranici únosnosti území určeného pro individuální rekreaci. Při územním plánování jde přitom o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.
11. K Záměru pak odpůrce podotýká, že se jedná o projekt, který navrhovatel započal připravovat až souběžně s přípravou nového územního plánu a jeho veřejným projednáváním. Navrhovatel přitom nabyl Předmětné pozemky včetně chatky (zastavěná plocha 22 m²) v roce 2019 za účelem rekreace a až do začátku projednávání nového územního plánu tvrdil svým sousedům, že chce pozemky využívat výlučně pro vlastní rekreaci a nemá žádné další stavební záměry. Již v původním územním plánu obce Chyňava ve znění platném ke dni koupě Pozemků byl přitom deklarován úmysl zachovat stávající ráz

chatových osad s tím, že o jejich dalším rozvoji se neuvažuje. Je tedy otázkou, zda by bylo za existence starého územního plánu navrhovateli společné povolení na pět rekreačních chat na Pozemcích vskutku vydáno, a to navíc přes odpor majitelů okolních chat. Pokud jde o tvrzené snížení tržní ceny a hodnoty Pozemků, odpůrce uvádí, že dle nabývacích titulů navrhovatel Pozemky získal za cenu 600 000 Kč. Jakkoliv nelze vyloučit, že nový územní plán má vliv na spekulativní nakládání s Pozemky, jistě nesnižuje hodnotu Pozemků oproti hodnotě nabývací.

12. S ohledem na uvedené je dle odpůrce problematické posoudit skutečnou míru zásahu do práv navrhovatele novým územním plánem obce Chyňava.
13. Pokud jde o námitku rozporu napadeného OOP s PÚR ČR a ZÚR, odpůrce nepopírá, že došlo k cca pětinasobnému navýšení plochy pro každou stavbu chaty v předmětné funkční ploše. Nicméně právě takový regulativ má zabránit tomu, aby se chatové oblasti podél vyhlášené říčky Loděnice staly souvislým urbanizovaným územím, kde chaty budou postupně měněny na objekty pro trvalé bydlení v aglomeračním zázemí hl. m. Prahy, případně aby docházelo k zahušťování stávající zástavby. Pokud by všechny volné plochy mezi stávajícími chatami byly využity k zástavbě, došlo by k nevratnému zničení dochované urbanistické struktury této chatové oblasti. Stanovení hranice min. 2000 m² (při dělení nebo scelování pozemků min. plochu stavebního pozemku 2500 m²) pro pozemky určené pro stavby individuální rekreace vytváří předpoklady pro zachování stávajícího komfortu a určité intimity rekreačního využití dané lokality. Stanovením sporného prostorového regulativu je tedy účinně chráněná stávající zástavba v chatové oblasti na západním břehu řeky Loděnice. Právě urbanizovaný celek ve volné krajině sloužící pro individuální rekreaci vyžaduje k zachování své funkce a charakteru určitou intimitu prostředí a s tím spojené dostatečné odstupy jednotlivých staveb pro individuální rekreaci.
14. K námitce nepřiměřenosti Regulativů odpůrce primárně odkazuje na odůvodnění napadeného OOP (konkrétně podkapitolu A.3.2.), jakož i na odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele. Řešení zvolené novým územním plánem dle odpůrce minimalizuje negativní zásahy do vlastnických práv majitelů stávajících nemovitostí v dotčené lokalitě. Omezuje všechny stejně, je zde tedy plně zachován princip proporcionality. Velmi ztěžuje dělení pozemků a budování nových objektů, které by nadměrně zahušťovaly stávající zástavbu, čímž ovšem zároveň chrání majitele stávajících objektů individuální rekreace, včetně navrhovatele, před snahou predátorsky maximalizovat zisk z daných pozemků jejich rozdělením na malé stavební pozemky a následným prodejem vytvořit předpoklad pro kobercovou výstavbu nových objektů v dané lokalitě, které by nevratně narušily urbanistický charakter dané lokality a velmi omezily možnost klidné individuální rekreace pro majitele zbylých objektů. Méně razantní úprava by dle odpůrce nebyla schopna zaručit uchování stávajícího charakteru lokality.
15. Konečně odpůrce nesouhlasí ani s tím, že by bylo napadené OOP nepřezkoumatelné, resp. že námitky navrhovatele byly vypořádány dostatečně. Jednoznačně pak odmítá tvrzení, že v případě konkrétních pozemků navrhovatele nemůže dojít k žádnému masivnímu zahušťování. Právě jednání navrhovatele svědčí o tom, že obava obce, pořizovatele i zodpovědného projektanta územního plánu ze zahuštění stávající rekreační lokality, popř. i následné snahy o přeměnu objektů na trvalé bydlení, je zcela oprávněná. Jelikož se jedná o obecné regulační omezení pro všechny pozemky, které jsou definovány

jako plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“, je zachován princip proporcionality. Dle odpůrce by naopak bylo neopodstatněnou výhodou pro navrhovatele, pakliže by zrovna jeho pozemky měly být regulovány méně přísně. Pokud navrhovatel sporuje stanovení Regulativů pro celé plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“, zpochybňuje tak základní princip územního plánování, jehož úkolem je vymezit v rámci regulovaného území jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Též argument odpůrce stran přetížení infrastruktury v dotčené lokalitě, nemožnosti příjezdu vozidel atd, je pro vypořádání námitek navrhovatele relevantní, neboť se jedná o zcela reálný problém dotčené lokality. Naopak argumentace odpůrce, jenž poukazuje na historický přístup k Pozemkům, je zavádějící. Za daných okolností je pak plně legitimní zpřísnit podmínky prostorového uspořádání dotčených ploch, a nespolehat se na to, že problém bude řešen až na úrovni územního a stavebního řízení.

Replika navrhovatele

16. Navrhovatel v replice uvádí, že polemika odpůrce o tom, zda by návrh stavby pěti rekreačních chat vyhověl původnímu územnímu plánu a zda tedy vůbec došlo k zásahu do vlastnického práva navrhovatele, je neopodstatněná, přičemž odkazuje na souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 12. 9. 2023. Jeho postup nelze hodnotit jako spekulativní, neboť koupil Pozemky a po nějaké době se rozhodl v souladu s tehdejšími územním plánem a stávající urbanistickou strukturou požádat o povolení Záměru. Pokud vydáním napadeného OOP došlo k výraznému omezení možnosti výstavby na Pozemcích, bezpochyby došlo i ke snížení jejich tržní hodnoty. Navrhovatel konečně rozporuje i z jeho pohledu zcela nepodložené a v zásadě irelevantní tvrzení odpůrce, že navrhovatel dříve tvrdil sousedům, že Pozemky bude užívat výlučně pro vlastní rekreaci.
17. Dále navrhovatel odmítá argumentaci odpůrce, dle které by na jeho úkor měla být zajištěna intimita prostředí dané rekreační oblasti pro sousedy, kteří své pozemky již zastavěli. Navrhovatel zároveň poukazuje na to, že odpůrce ve své argumentaci i nadále pomíjí specifický charakter Pozemků, který vylučuje masivní zahuštění zástavby dané rekreační oblasti, příp. její rozšíření do dalších ploch. Jako mimoběžný vnímá navrhovatel též argument, že je ve veřejném zájmu, aby chatové oblasti včetně té u potoka Loděnice zůstaly určitou oázou klidu, a proto jsou vymezeny jako plochy individuální rekreace, nikoliv hromadné nebo jiné rekreace. Tento argument opět zcela pomíjí konkrétní situaci navrhovatele, jenž nikdy neplánoval na Pozemcích žádnou hromadnou nebo jinou obdobnou „masovou“ rekreaci. Jeho návrh pěti chat na pozemcích o výměře cca 400 m² zcela odpovídá okolní zástavbě a okolní urbanistické struktuře individuální rekreace.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

18. Soud se nejprve zabýval tím, zda jsou splněny všechny podmínky, za nichž lze návrh věcně projednat. Nový územní plán obce Chyňava byl vydán formou opatření obecné povahy podle § 43 odst. 4 *in fine* ve spojení s § 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“), a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“). Vydalo jej zastupitelstvo odpůrce usnesením ze dne 27. 5. 2024 a podle § 173 odst. 1. správního řádu jej oznámilo veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desku odpůrce dne 5. 6. 2024. Nový územní plán byl tedy řádně vyvěšen a nabyt účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení dne 20. 6. 2024. Návrh na zahájení řízení, který

navrhovatel podal dne 20. 6. 2025, byl pak podán ve lhůtě jednoho roku dle § 101b odst. 1 s. ř. s. Obsahuje rovněž všechny potřebné náležitosti dle § 101b odst. 2 s. ř. s.

19. Podle § 101a věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem. Z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu (dále „NSS“) vyplývá, že odmítnutí návrhu proto, že byl podán osobou k tomu zjevně neoprávněnou, je možné (kromě nedostatku procesní legitimace – k té viz dále) jen v případech naprosto zjevného nedostatku legitimace věcné, zjistitelného bez pochyb okamžitě, zpravidla již z návrhu samotného (srov. rozsudky NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 4 As 50/2004-59, či ze dne 11. 6. 2009, č. j. 3 Ao 2/2009-93). Soud by tak neměl při zkoumání reálné pravděpodobnosti dotčení na právech zabíhat příliš do hloubky (např. řešit pravdivost navrhovatelových tvrzení na podkladě obsahu správního spisu či předložených důkazních prostředků apod.). Navrhovateli tudíž k dosažení věcného projednání návrhu postačí, že přijde s logickým a myslitelným tvrzením o svém dotčení, jež nebude nereálné již na první pohled (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, či rozsudek NSS ze dne 5. 11. 2014, č. j. 3 As 60/2014-85).
20. Mezi stranami není sporné (a soud tuto skutečnost ověřil z údajů veřejně dostupných v katastru nemovitostí), že navrhovatel je vlastníkem Pozemků v obci Chyňava zahrnutých novým územním plánem mezi plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“. Navrhovatel namítá, že v důsledku nově stanovených Regulativů pro plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“ v napadeném OOP nemůže na Pozemcích uskutečnit plánovaný Záměr, neboť Regulativy výrazně limitují možnosti zástavby Pozemků. Tvrzení navrhovatele je pro založení jeho aktivní procesní (návrhové) legitimace postačující. Tvrzený zásah do vlastnického práva navrhovatele je bezpochyby myslitelný. Navrhovatel tak je procesně legitimován k podání návrhu na zrušení části opatření obecné povahy (§ 101a odst. 1 věta první s. ř. s.). Případné posouzení rozsahu zrušení napadeného OOP tak bude až součástí jeho věcného přezkumu. Soud nicméně již na tomto místě předesílá, že ze samotné argumentace navrhovatele je zřejmé, že namítá nepřiměřenost a nezákonnost napadeného OOP právě ve vztahu k Pozemkům.
21. Při přezkumu napadeného OOP soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Při rozhodování byl vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.).

Průběh jednání

22. Navrhovatel při ústním jednání plně odkázal na písemný návrh zaslaný soudu dne 20. 6. 2025 a na repliku ze dne 12. 8. 2025.
23. Obdobně i odpůrce odkázal na své písemné vyjádření.
24. Při ústním jednání soud provedl dokazování těmito listinami:
 - katastrální a letecké mapy dotčené chatové oblasti s vyznačením Pozemků,
 - Politika územního rozvoje ČR (navrhovatelem odkazované pasáže),
 - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (navrhovatelem odkazované pasáže),
 - Textová část původního ÚP Chyňava z r. 2019 po změně č. 2 (část *Závazné regulační podmínky pro zastavitelná území chatových osad* v kapitole 9.6),

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

- závazné stanovisko Městského úřadu Beroun, odboru územního plánování a regionálního rozvoje ze dne 12. 9. 2023, č. j. MBE/61159/2023/UPRR-SvB,
- zpětvzetí žádosti o společné povolení Záměru ze dne 16. 10. 2023,
- závazné stanovisko Městského úřadu Beroun, odboru územního plánování a regionálního rozvoje ze dne 6. 3. 2025, č. j. MBE/22238/2025/UPRR-SvB a
- rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Beroun, odboru výstavby ze dne 5. 5. 2025, č. j. MBE/42214/2025/VYST-StM.

Konkrétní skutková zjištění soud uvede níže v souvislosti s vypořádáním příslušných návrhových bodů.

25. Soud neprovedl navrhovaný důkaz listinami, které jsou součástí předloženého správního spisu, neboť jeho obsahem se důkaz neprovádí. Pokud jde o navrhované vyjádření pořizovatele Ing. arch. R. B., který se podílel na vytváření napadeného územního plánu, soud je pro nadbytečnost neprovedl, neboť obsah i podoba územního plánu jsou mu dostatečně zřejmé z obsahu správního spisu, který musí sám o sobě zachycovat veškeré podstatné okolnosti, které se pořizování územního plánu týkají, a jehož odůvodnění nelze „doplňovat“ v průběhu soudního řízení. Soud dále neprovedl ani navrhovaný důkaz spisy stavebního úřadu k žádostem navrhovatele o společné povolení Záměru, nabývací tituly k Pozemkům, neboť tyto byly navrženy k prokázání skutečností, jež nejsou pro posouzení věci rozhodné (jak bude vysvětleno dále v příslušných částech odůvodnění). Dále soud k důkazu neprovedl ani odpůrcem navržené kupní smlouvy ze dne 31. 5. 2019, na základě kterých navrhovatel nabyl Pozemky do svého výlučného vlastnictví. Vlastnictví navrhovatele k Pozemkům není mezi účastníky sporné. Pokud pak byly předmětné nabývací tituly k důkazu navrženy k prokázání ceny, za které navrhovatel Pozemky pořídil, nepovažuje soud tuto skutečnost za rozhodnou pro posouzení věci. Z obdobných důvodů soud nepovažoval za nutné a účelné provádět k důkazu obsah spisů Městského úřadu Beroun (stavebního úřadu) k oběma zmiňovaným žádostem navrhovatele o společné povolení Záměru. Obsah těchto spisů - nad rámec listin provedených k důkazu (specifikovaných výše v odst. 24 tohoto rozsudku) - není pro posouzení věci relevantní.

Posouzení návrhu soudem

Obecná východiska pro soudní přezkum územně plánovací dokumentace

26. Úvodem soud připomíná východiska pro soudní přezkum územně plánovací dokumentace a jeho roli.
27. V rozsudku ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, č. 2552/2012 Sb. NSS, NSS konstatoval, že „v procesu územního plánování není nikdy možné zajistit rozvoj ku prospěchu všech za současné záruky dosavadních standardů života pro všechny, kterých se územní plány týkají. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

porušením ústavních zásad o dělbě moci. Nejvyšší správní soud poukázal ve své předchozí judikatuře na to, že se při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, publikovaný pod č. 1462/2008 Sb. NSS) a ke zrušení územně plánovacího opatření obecné povahy by měl přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.“ (bod 114).

28. Tato východiska potvrzuje i novější, obdobně formulovaná judikatura: *„Stanovit funkční využití pozemků a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování proto zůstává činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Správním soudům nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití pozemku. Jejich úkolem není ani dotvářet územní plány. Co jim však přezkoumávat přísluší je to, zda změnu územního plánu přijal pravomocí nadaný a kompetentní orgán a zda při tom postupoval zákonem předepsaným způsobem.“* (viz např. rozsudky ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41, bod 16, nebo ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68, bod 65).
29. Soud také připomíná, že *„rozsah soudního přezkumu zákonnosti napadeného územního plánu limituje neexistence veřejného subjektivního práva vlastníka pozemku nacházejícího se v řešeném území na to, aby územní plán stanovil pro takovýto pozemek způsob využití, který vlastník požaduje“* (viz rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41, bod 15, a tam odkazovanou judikaturu).
30. Výše uvedené závěry apelující na zdrženlivost soudů při přezkumu územně plánovací dokumentace nicméně nelze interpretovat tak, že by věcné řešení územně plánovací regulace nepodléhalo účinné soudní kontrole. I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv navrhovatelů je zjistit, zda si pořizovatel územního plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem (viz rozsudek NSS ze dne 15. 3. 2021, č. j. 1 As 337/2018-48, č. 4191/2021 Sb. NSS).
31. Na základě uvedených východisek soud přistoupil k přezkumu jednotlivých návrhových bodů, přičemž na prvním místě se zabýval otázkou přezkoumatelnosti napadeného OOP a s ní související námitkou, že odpůrce řádně nevypořádal námitky navrhovatele. Pakliže by napadené OOP trpělo vadou nepřezkoumatelnosti, bylo by na místě jej bez dalšího zrušit a soud by se nemohl zabývat otázkou míry zásahu nového územního plánu do vlastnických práv navrhovatele a jeho přiměřeností.

Obecná východiska ke zkoumání přezkoumatelnosti napadeného OOP

32. Pro rozhodnutí o námitkách podaných v procesu pořizování územně plánovací dokumentace či její změny platí, že požadavky na jeho odůvodnění mají být v zásadě stejné jako v případě správního rozhodnutí. Z odůvodnění musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje odpůrce námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (viz např. rozsudek NSS ze dne 16. 5. 2023, č. j. 8 As 145/2021-51, odst. 36 a tam citovanou judikaturu). Není proto možné se Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

zabývat námitkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi, aniž se zohlední jejich podstata (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48).

33. Z ustálené judikatury správních soudů i Ústavního soudu ovšem zároveň plyne, že správní orgány nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, a rozsudky NSS ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014-43, nebo ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, ze dne 21. 11. 2023, č. j. 4 As 356/2021-61).
34. V této souvislosti lze též odkázat na závěry Ústavního soudu, který sice zdůraznil, že řádné odůvodnění musí být pravidlem, zároveň však poukázal na nebezpečí „přehnaných požadavků“ kladených na detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami, jež by mohly být vyloženy jako přepjatý formalismus ze strany správních soudů a nepřípustný zásah do práva na samosprávu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právní jistoty občanů (viz nálezy ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11 a nálezy ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15).
35. Stěžejní tedy dle soudu je, aby správní orgán zohlednil meritum námitek. Pokud tak učiní, nelze mu vyčítat, že by s námitkami naložil nepřezkoumatelným způsobem. Současně je nutné zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v souvislostech. Odůvodnění rozhodnutí o námitce tudíž netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika uvedená v námitce řešena (viz rozsudek NSS ze dne 21. 9. 2017, č. j. 2 As 265/2017-29, odst. 15 a tam uvedenou judikaturu).
36. Pro přehlednost soud nejdříve rekapituluje, jaké důvody vedly odpůrce k přijetí Regulativů pro pozemky navrhovatele, jaké námitky navrhovatel uplatnil a na základě čeho jim odpůrce nevyhověl.
37. Na straně 8 odůvodnění napadeného OOP, v rámci kapitoly A.3 Zdůvodnění základní urbanistické koncepce a podkapitoly A.3.2 Zdůvodnění regulace ploch s rozdílným způsobem využití, lze nalézt obecné důvody sporné regulace:

Plochy rekreace individuální jsou navrženy v plochách současných chatových oblastí, kde se nachází především samostatně stojící objekty individuální rekreace. Regulace odpovídají současné struktuře výstavby – max. povolená výška objektů je 7 m (1NP s podkrovím), max. zastavěná plocha 60 m², jedinou výjimku tvoří min. velikost pozemku, která je záměrně zvětšena tak, aby nové stavby dále nezatěžovali v současnosti velmi intenzivně zastavěnou oblast chatových osad, ve které není dostačující technická a dopravní infrastruktura, a převládají nedostatečné přístupové cesty a komunikace k pozemkům. Dalším důvodem pro limitaci výstavby je zachování původního přírodního rázu rekreační oblasti, a tedy i zabránění nežádoucímu zahušťování lokality, které by tento ráz narušilo. Plocha rekreace individuální vychází z rozvržení minulého územního plánu, jehož regulaci ale sjednocuje a dělá přehlednější. Plocha zastavěná je tak definována na všech zastavěných pozemcích, stavebních prolukách, pozemních komunikacích nebo jejich částech, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území. Na nezastavěných pozemcích, které v ploše zastavěné nebyly, ale byly regulovány podle funkčního využití území chatových osad a zahrádkářských kolonií, jsou nyní definovány plochy krajinné (jiné a lesní) podle jejich skutečného využití. Tato metoda je zvolena proto, aby se zabránilo možné dvojí interpretaci územního plánu. Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 21 je u staveb pro rodinnou rekreaci (v dochozí vzdálenosti 300 m) nutno umístit odstavné stání v počtu 1 stání pro jednu stavbu. Kvůli jasnému rozdělení parkovacích stání jsou vyžadována parkovací stání přímo na pozemku. Počet

stání byl po dohodě s Obcí Chyňava z důvodu navýšení motorizace oblasti navýšen na 2 stání pro jeden pozemek.

38. Během veřejného projednání návrhu územního plánu obce Chyňava navrhovatel uplatnil dne 1. 6. 2023 následující námítky:

Dotčené pozemky: parc.č. XB, XC, XD, st. XA, XG, XH k.ú. Chyňava, obec Chyňava, pozemky budou nově rozděleny na pozemky označené čísly: XB, XE, XF, XC, XD, XG, XH na základě rozhodnutí č.j. MBE/31327/ 2023/VYST-SM stavebního úřadu ze dne 19.4.2023. Vlastník pozemků: parc.č. XB, XC, XD, st. XA, XG, XH k.ú. Chyňava, obec Chyňava. P. M. vznáší námitku proti novému územnímu plánu v rozsahu nové regulace pro funkční využití v ploše RI Rekreační individuální – chatové oblasti, kde je nově stanovena velikost pozemku pro výstavbu objektu individuální rekreace, chatky na výměru min. 2000 m² a při dělení nebo scelování pozemků je minimální plocha stavebního pozemku určena na 2500 m². Dle stávajícího platného územního plánu je minimální velikost 420 m². 1) Vlastník pozemků považuje změnu za neadekvátní, jedná se o cca 5ti násobné navýšení plochy pro 1 chatu. Tato zásadní změna není aplikována citlivě ve funkční ploše a je aplikována na celou plochu jednotně. Při citlivém zvážení urbanizace „chatové oblasti“ jsou zde plochy, které jsou již urbanizovány a chatami zastavěny dle platného územního plánu. Výše uvedené pozemky se v takové oblasti nacházejí. Jedná se o přírodním korytem potoka Loděnicí vymezenou oblast, která nerozšiřuje rekreační oblast na další plochy, kde by tak mohla zástavba dále expandovat, ale o přírodně limitovanou plochu na okraji již stávajícím územním plánem urbanizovanou plochu. 2) Vlastník požaduje úpravu regulativu pouze na vybrané oblasti funkční plochy RI v místech, kde daný regulativ dává smysl, kde by hustá zástavba mohla narušit přírodní ráz krajiny a v místech kde jsou již postaveny objekty pro individuální rekreaci – chatky s velkými pozemky což je zhruba 50% stávající funkční plochy. V případě výše uvedených pozemků s ním nesouhlasí, neboť v této části funkční plochy již byla historicky prováděna zástavba chat s malými pozemky v duchu platného územního plánu a tato plocha je přírodně vymezená. Pro výše uvedené pozemky požaduje zachování stávajícího regulativu tj. min. plocha 420 m² jako minimální pro výstavbu jednoho objektu pro rekreaci – chaty a ostatních stávajících regulativů. 3) Vlastník pozemků zakoupil dotčené pozemky se záměrem výstavby rekreačních objektů dle platného územního plánu, při jeho náhradě novým plánem s takto zásadním změněným regulativem, by mu vznikla významná ekonomická škoda. 4) Vlastník považuje snahu obce nahradit územní plán novým za účelové vyhýbání se Obce svým povinností zajistit potřebnou infrastrukturu. Obec si schválila stávající územní plán a je její povinností zajistit a umožnit výstavbu dle platného územního plánu. Limitací výstavby objektů zvýšením plochy pro jednu chatu významně omezí výstavbu a tím nebude muset řešit potřebnou infrastrukturu. Tento postup považuje vlastník pozemků za účelový.

39. Odpůrce zamítl tyto námítky s tímto odůvodněním:

Chatové lokality vč. té u řeky Loděnice by měly být určitou oázou klidu, proto jsou zde popsány jako plochy individuální rekreace, nikoliv hromadné nebo jiné rekreace. Odůvodnění územního plánu vysvětluje, že „plochy rekreace individuální jsou navrženy v plochách současných chatových oblastí, kde se nachází především samostatně stojící objekty individuální rekreace. Regulace odpovídají současné struktuře výstavby – maximální povolená výška objektů je 7 m (1NP s podkrovím), max. zastavěná plocha 60², jedinou výjimku tvoří min. velikost pozemku, která je záměrně zvětšena tak, aby nové stavby dále nezatěžovali v současnosti velmi intenzivně zastavěnou oblast chatových osad, ve které není dostačující technická a dopravní infrastruktura, a převládají nedostatečné přístupové cesty a komunikace k pozemkům. Dalším důvodem pro limitaci výstavby je zachování původního přírodního rázu rekreační oblasti, a tedy i zabránění nežádoucímu zahušťování lokality, které by tento ráz narušilo. Plocha rekreace individuální vychází z rozvržení minulého územního plánu, jehož regulaci ale sjednocuje a dělá přehlednější. Plocha zastavěná je tak definována na všech zastavěných pozemcích, stavebních prolukách, pozemních komunikacích nebo jejich částech, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.“. Pořizovatel se s touto argumentací zodpovědného projektanta ztotožňuje. Skutečně zde není objektivní důvod připustit masivní zahušťování stávající chatové zástavby v této lokalitě. Popřelo by to její smysl a genius loci. Pokud zde bude jedna chata vedle druhé na malých pozemcích o velikosti 420 m², tedy 21x20 m, bude vzdálenost od dané chaty o max. půdorysu 6x10 ke hranici sousedního pozemku 5 m. To odpovídá hustotě zástavby středověkého stísněného a velmi koncentrovaného města, nikolivěk velmi rozvolněné klidové zástavbě plochy individuální rekreace. Navíc územní plán Chyňava obsahuje

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

poměrně velké množství ploch pro individuální rekreace. Saturuje nad mírou obvyklou s ohledem na historický vývoj poptávku po objektech individuální rekreace v širších aglomeračním zázemí hl. m. Prahy. Skutečně zde není objektivní důvod umožnit další masivní zástavby chat na stávajících plochách chatových rekreačních lokalit, kde navíc chybí validní a kapacitní způsoby řešení odkanalizování, napojení na vodovodní síť, příjezd vozidel IZS a další.

40. Po opakovaném veřejném projednání návrhu nového územního plánu navrhovatel dne 12. 1. 2024 uplatnil tytéž námitky, jak jsou citovány výše v odstavci 41. Navrhovatel dále polemizoval s důvody, pro které nebyly tyto námitky ze strany pořizovatele zohledněny (daná pasáž je konkrétně označena jako „*Nesouhlas s nezpracováním námítky vlastníka pozemků podané 1.6.2023 k novému Územnímu plánu a výzva k zjednání nápravy*“):

Pořizovatel a zpracovatel zamítli námitku vlastníka pozemků podanou dne 1. 6. 2023, kde argumentují:

1) Oblast má být oázou klidu, proto jsou zde plochy individuální rekreace, nikoliv hromadné nebo jiné rekreace

Oblast je dle platného ÚP klidovou oblastí pro individuální rekreaci, a v daném případě se nejedná o hromadnou rekreaci. Je zde argumentováno nepravdivě a zavádějícím způsobem, výstavba malých chat k individuální rekreaci v souladu s platným územním plánem je naprosto v pořádku jak svým umístěním, tak objemem i způsobem využití těchto chat. Stávající územní plán byl zpracován odborníky a schválen pořizovatelem, kdy schválení předcházelo proces projednávání.

Vlastník p. M. zakoupil pozemky s tím, že mu bude umožněno je využít dle platného územního plánu. Pokud se pořizovatel tedy Obec, snaží zpřísnit regulaci, poškozují tím vlastníka, který s tímto záměrem obce (pořizovatele) zásadně nesouhlasí.

2) Nedostatečnou technickou a dopravní infrastrukturou

Povinností Obce tedy pořizovatele je zajistit, dle platného ÚP, pro plochy určené k funkčnímu využití, v daném případě pro individuální rekreaci, dostatečné podmínky tedy napojení na kanalizaci, napojení na vodovod, dopravní infrastrukturu. Pokud po dobu platnosti Územního plánu takto Obec nekonala a své povinnosti nedostála. Nyní se obec snaží zbavit se své povinnosti tak, že zpřísní pomocí zpracovatele nového územního plánu regulaci a omezí práva vlastníků pozemků k jejich využití dle platného územního plánu. Tento krok je vnímán jako účelové poškození vlastnického práva z pozice „moci“ pořizovatele, který se snaží vyhnout své zanedbané povinnosti a z ní plynoucí odpovědnosti. V případě nezohlednění námítky vlastníka pozemků zváží vlastník podání žaloby na Obec. Vlastník žádá Obec tedy pořizovatele, aby na místo omezování práv vlastníků pozemků přehodnotil své stanovisko k námitce a raději dostal svým povinnostem a začal se zabývat posílením technické a dopravní infrastruktury v dané lokalitě tak, aby umožnil její využití dle platného územního plánu a přísnější regulaci aplikoval na nové lokality, popř. upřesnil jednoznačně zadání zpracovateli, aby lokalitu individuální rekreace dále nerozšiřoval mimo již vyznačené plochy a případnou přísnější regulaci uplatnil na případné nové zvažované doplňkové plochy kde, v rámci sjednocování územního plánu, lze funkční plochy rozšiřovat na dosud nezastavitelných pozemcích.

3) Zachování původního přírodního rázu rekreační oblasti a nežádoucímu zahušťování lokality.

Jedná se o alibistické odůvodnění, není jednoznačně řečeno, co je původní přírodní ráz, a proč by měl být aplikován na místa, která byla určena platnou regulací k dané funkci. Původní je současná několik let platná regulace. Nežádoucí zahušťování je opět klišé, neboť zde nedochází k nežádoucímu zahušťování, ale k regulovanému naplňování dle platného územního plánu. Pokud zde je takovýto názor, měl být promítnut již do platného územního plánu před tím, než byl vydán, tak jak nyní je. Tj. neměla obec vydat současný platný územní plán.

Vlastník poskytl obci, tj. pořizovateli, studii záměru, kde se nejedná o masivní zahušťování, ale o splnění současné platné regulace. Nepravdivá argumentace v pojmu „masivní zahušťování...“ Současný platný územní plán nepodporuje žádné masivní zahušťování, daná lokalita a prostorové podmínky to ani neumožňují. Daný záměr a pozemky vlastníka pouze logicky dotváří prostory vymezené pro

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

individuální rekreaci, tak jak bylo odborníky, kteří zpracovali platný územní plán, stanoveno. Za dobu platnosti se daná lokalita nerozšířila, nezměnila, jedná se o stále stejné území a není zde objektivní důvod to jakkoliv měnit, naopak je potřeba, aby obec dostala svých povinností a jako samospráva zabezpečila kvalitní funkční využití daného území.

4) Není zde objektivní důvod umožnit další masivní zástavbu chat na stávajících plochách chatových rekreačních lokalit, navíc zde chybí validní a kapacitní způsob řešení odkanalizování, napojení na vodovodní síť, příjezd vozidel IZS a další.

Objektivní důvod je nynější pohled obce, tj. zastupitelstva a jím najatého zpracovatele, kteří jednotně směřují k úpravě platného územního plánu, aby obec nemusela řešit to, co za poslední roky zanedbala a na co nebyla schopna zabezpečit prostředky. Je logické, že sousedi taktéž nebudou chtít další zástavbu, neboť je pro každého lepší mít objekt pro vlastní individuální rekreaci „bez sousedů“. Je ale potřeba pohlížet na vlastníky stejnou optikou. Každý, kdo v dané funkční ploše vlastní pozemek, na kterém lze objekt pro individuální rekreaci postavit s danou regulací, tak mu má být toto právo umožněno a nikoliv omezeno, na úkor části těch, kteří tak sami učinili. Objektivnost zde není validní a spravedlivá a vlastních pozemků výše uvedených vnímá postup Obce – pořizovatele a jeho argumentaci k zamítnutí relevantní námitky za účelovou a poškozující a nesouhlasí s ní. Opětovně žádá pořizovatele, aby zjednal nápravu a námitce vyhověl, tj. regulaci na daných pozemcích ponechal v platném aktuálním stavu.

41. Opakovaně uplatněným námitkám odpůrce rovněž nevyhověl, přičemž námitky byly dodatečně vypořádány následovně:

V ÚP zůstala zachována původní regulace dle návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Během celého procesu pořízení nového územního plánu bylo cílem zajistit stabilizaci stávajících chatových lokalit ve správním území Obce Chyňava tak, aby nedošlo k dalšímu zabírání zemědělské půdy pro nové chaty, resp. k zahušťování stávajících chatových lokalit výstavbou dalších objektů individuální rekreace. Stávající chatové lokality nemají vyřešen dostatečně kapacitní příjezd pro vozidla IZS, nemají vyřešeno napojení na centrální zdroje pitné vody ani centrální řešení odkanalizování na ČOV se zajištěním kvalitního čištění splaškových vod vč. např. technologie na odstraňování fosforu, vody z této lokality prostřednictvím říčky Loděnice odtékají do Berounky a mohou zvyšovat množství živin a znečišťujících látek v tomto toku, který se následně vlévá do Vltavy. Také při společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona byla stanovena pro plochy individuální rekreace minimální velikost pozemku 2000 m², s tím, že při dělení nebo scelování pozemků je minimální plocha stavebního pozemku určena na 2 500 m². Názor zodpovědného projektanta územního plánu, pořizovatele i vedení obce je zde tedy jednotný a zcela konzistentní. To samé platilo i pro návrh územního plánu pro veřejné řízení. Je nutné zdůraznit, že Ústava ČR negarantuje žádnému z vlastníků záruku zhodnocení jeho pozemků tím, že z nich udělá několik samostatných stavebních pozemků, které vlastník za účelem maximalizace svého zisku rozprodá, v tomto případě jako pozemky pro jednotlivé nové chaty. Garantováno je oprávnění vlastníka majetek držet (ius possidentis), užívat a požívat jeho plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (ius disponendi). V této souvislosti je nutné zdůraznit, že tato triáda je návrhem územního plánu Chyňava plně respektována – držba majetku není ničím dotčena, užívání majetku a požívání užitků z něho není nijak dotčeno, a konečně nakládání s ním také není dotčeno. Požadavek na možnost výstavby objektu pro trvalé bydlení není předmětem této vlastnické triády.

1) Územní plán s sebou musí nést jistý stupeň generalizace podmínek, obvykle s ohledem na jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití, proto se nastavují jednotné podmínky pro všechny pozemky zahrnuté do jedné funkční plochy, ať již se jedná o plochy pro různé formy bydlení nebo, jako v tomto případě, pro plochy individuální rekreace.

2) Vlastník nemá a priori právo pro svoje pozemky požadovat jinou míru prostorové regulace než pro ostatní pozemky v rámci jedné lokality a jednoho typu funkčního využití plochy, zvýhodnění jednoho konkrétního vlastníka by naopak mohlo být vnímáno jako zcela neproporční řešení s ohledem na ostatní vlastníky. Podmínky pro plochy individuální rekreace jsou nastaveny jednotně pro všechny lokality a pro všechny pozemky zahrnuté do tohoto typu plochy s rozdílným způsobem využití.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

3) Zakoupení dotčených pozemků dle platného územního plánu není limitem pro územní plán, tento se ve svém řešení může, a velmi často také tomu tak je, odchýlovat od řešení svého předchůdce. Dovedeno ad absurdum, pokud by nový územní plán neobsahoval změny oproti tomu stávajícímu, které jsou vyvolány vývojem v daném území, nebylo by nutné vynakládat veřejné prostředky na jeho zpracování a pořízení.

4) Názor, že obec je povinna vybudovat potřebnou infrastrukturu ke všem pozemkům, které má jako součást zastavitelných ploch vymezeny v územním plánu, je mylný, je přáním některých majitelů pozemků, ale nikolivěk realitou. Žádná taková povinnost pro obce v ČR neexistuje. Územní plán je prvotní otevřením dveří ke zhodnocení daných pozemků tím, že budou využity po svém zainvestování pro budoucí výstavbu, ať již rekreačních objektů, rodinných domů nebo třeba skladů a výrobních hal. K tomu vede velmi dlouhá cesta, kdy naopak municipality a dotčené orgány si kladou podmínky, za kterých mohou být dané pozemky zainvestovány a následně využity pro výstavbu. Představa, že obec je povinna zainvestovat pozemky soukromých majitelů, aby jim je maximálně zhodnotila, je nesprávná.

Pokud jde o „Nesouhlas s nezpracováním námítky vlastníka pozemků podané 1.4.2023 k novému Územnímu plánu a výzva k zjednání nápravy“, jde o naprosto irelevantní text a použitou argumentaci. Námítka byla uplatněna přesně dle ust. § 52 stavebního zákona, dle ust. § 53 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitce připravuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a ve výsledku o námitce rozhoduje v samostatné působnosti celé zastupitelstvo obce v samostatné působnosti v okamžiku, kdy vydává územní plán coby opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu. Proti tomu neexistuje řádný opravný prostředek, nelze se „odvolat“ proti návrhu na rozhodnutí o námitkách, lze pouze po vydání územního plánu aplikovat mimořádné opravné prostředky, tj. žádost o přezkum na krajský úřad nebo podání správní žaloby dle § 101a soudního řádu správního (zákon č. 150/2002 Sb., v platném znění). Během vypořádání námitek po veřejném projednání pořizovatel a určený zastupitel vyhodnotili předmětnou námitku takto: „NEVYHOVĚT“ (...) A protože se nezměnily podmínky oproti vypořádání této námítce podané dne 1.6.2023, není co měnit na způsobu vyhodnocení této námítce a na použité argumentaci.

Vypořádání námitek je v kontextu odůvodnění nového územního plánu přezkoumatelné

42. Dle navrhovatele nebyla nijak konkrétně vypořádána námitka, že nově stanovený regulativ minimální výměry pozemku 2000 m² pro výstavbu objektu individuální rekreace (chatky), resp. 2500 m² při dělení nebo scelování pozemků, je ve vztahu k Pozemkům nepřiměřený. Dle navrhovatele je neadekvátní tento regulativ vztahovat na celé plochy chatových oblastí. Důvody, které odpůrce vedly ke stanovení regulativu, nejsou ve vztahu k Pozemkům přiléhavé. Dotčená chatová oblast, v níž se Pozemky nacházejí, je již urbanizována a zastavěna chatami na malých pozemcích v duchu původního územního plánu z roku 2019. Jedná se nadto o přírodním korytem potoka Loděnice vymezenou oblast, tudíž nehrozí rozšíření rekreační oblasti na další plochy, na které by mohla zástavba dále expandovat.
43. Soud předně konstatuje, že územní plán představuje nepřímý zásah do vlastnického práva těch, o jejichž nemovitostech pojednává, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Regulací územním plánem dotčeného území dochází fakticky k omezení možností budoucího využití pozemku, tedy zásahu do vlastnického práva vlastníků pozemků v dotčeném území. Otázkou tedy není, zda k zásahu došlo (o tom není v zásadě pochyb), ale zda byl tento zásah v souladu se zákonem. Aby takové omezení ústavně chráněného práva navrhovatele obstálo, musí být přiměřené (proporcionální). Soudům přitom zásadně nepřisluší hodnotit proporcionalitu přijatého řešení v první linii. Mohou pouze posoudit, jak se s touto otázkou vypořádal v odůvodnění opatření obecné povahy odpůrce. Ten je zpravidla povinen tak učinit právě pouze na základě námítce či připomínky uplatněné v procesu přijímání opatření obecné povahy (§ 172 odst. 5 správního řádu). Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, „v případě

přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy (podle § 101a a násl. s. ř. s.) z hlediska jeho proporcionality není možné po soudu požadovat, aby provedl odbornou úvahu ve směru vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu na jedné straně a ochrany vlastnictví navrhovatelů na straně druhé, pokud tuto úvahu před ním neprovedl z důvodu zaviněné pasivity navrhovatelů příslušný správní orgán. Takovýto postup by byl rozporný s ústavní zásadou dělby moci, s právem na samosprávu i s ochranou právní jistoty dalších účastníků, kteří svá práva aktivně prosazovali již v průběhu přípravy územně plánovací dokumentace.“

44. Ve světle uvedeného tedy bylo povinností odpůrce k námitkám navrhovatele svůj postup řádně odůvodnit a navrženou regulaci obhájit. Soud má za to, že výše citované vypořádání námitek navrhovatele je dostatečné.
45. Soud připouští, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách je při vypořádání některých námitek stručné, přičemž nedává odpověď na všechny dílčí argumenty navrhovatele (zejména pak argument, na který kladl navrhovatel ve své argumentaci obzvláště důraz, a to že v případě Pozemků jde o přírodním korytem potoka Loděnice vymezenou oblast, tudíž nehrozí rozšíření rekreační oblasti na další plochy, na které by mohla zástavba dále expandovat). Z hlediska dostatečnosti vypořádání námitek nicméně soud v posuzovaném případě považuje za rozhodující, že odpůrce proti argumentaci navrhovatele předeštel konkrétní a přezkoumatelné důvody, pro které stanovil sporné Regulativy. Jakkoliv se z velké části jedná o doslovné převzetí odůvodnění nově stanovené regulace plochy rekreace individuální v rámci kapitoly A.3 Zdůvodnění základní urbanistické koncepce, nelze navrhovateli přisvědčit, že by takové důvody byly příliš obecné a z pohledu vypořádání námitek navrhovatele irelevantní či nedostatečné.
46. Z citovaného vypořádání námitek je zřejmé, že odpůrce ke stanovení sporné podmínky minimální výměry pozemku pro jednu stavbu individuální rekreace přistoupil z důvodu, aby nové stavby dále nezatěžovaly v současnosti již velmi intenzivně zastavěnou oblast chatových osad, ve které není dostačující technická a dopravní infrastruktura a kde převládají nedostatečné přístupové cesty a komunikace k pozemkům. Dalším důvodem pro limitaci výstavby je zachování původního přírodního rázu rekreační oblasti, a tedy i zabránění nežádoucímu zahušťování lokality, které by tento ráz narušilo. K tomu odpůrce dále uvádí, že chatové lokality vč. té u řeky Loděnice by měly být určitou oázou klidu. Skutečně zde není objektivní důvod připustit masivní zahušťování stávající chatové zástavby v této lokalitě. Popřelo by to její smysl a genius loci. Pokud zde bude jedna chata vedle druhé na malých pozemcích o velikosti 420 m², tedy 21x20 m, bude vzdálenost od dané chaty o max. půdorysu 6x10 ke hranici sousedního pozemku 5 m. To odpovídá hustotě zástavby středověkého stísněného a velmi koncentrovaného města, nikolivěk velmi rozvolněné klidové zástavbě plochy individuální rekreace. Odpůrce též konstatoval, že územní plán Chyňava obsahuje poměrně velké množství ploch pro individuální rekreaci. Saturuje nad mírou obvyklou s ohledem na historický vývoj poptávku po objektech individuální rekreace v širších aglomeračním zázemí hl. m. Prahy. Nadto v dotčených lokalitách chybí validní a kapacitní způsoby řešení odkanalizování, napojení na vodovodní síť, příjezd vozidel IZS a další.
47. S ohledem na uvedené je pak zřejmé, že argument navrhovatele, že v případě Pozemků jde o přírodním korytem potoka Loděnice vymezenou oblast, tudíž nehrozí rozšíření rekreační oblasti na další plochy, na které by mohla zástavba dále expandovat, je do jisté míry

mimoběžný. Sporná regulace zjevně necílí na zamezení rozšíření rekreační oblasti na další plochy, nýbrž snaží se omezit další hustou zástavbu samotných ploch „*RI – rekreace individuální – chatové oblasti*“, a to z právě z rekapitulovaných důvodů. Zcela nepřipadný se ve světle těchto důvodů pak jeví i argument, že v případě Pozemků nedává sporná regulace smysl a že žádná hustá zástavba v dotčené ploše nehrozí. Je samozřejmě rozdíl, zda na pozemcích bude jeden objekt individuální rekreace (jak je tomu aktuálně) či zda zde bude stát chatek pět. Lze tedy uzavřít, že odpůrce dostatečně reagoval na vznesené námitky.

48. I další námitky navrhovatele (stran záměru výstavby rekreačních objektů dle původního územního plánu i účelovosti sporné regulace, kterou se odpůrce primárně snaží zbavit své odpovědnosti za zajištění nezbytné infrastruktury v dotčených chatových oblastech) pak byly ze strany odpůrce vypořádány. Jakkoliv se odůvodnění může zdát stručné, jsou úvahy odpůrce jasně formulované a přezkoumatelné.
49. S ohledem na vše uvedené shledal soud napadené OOP přezkoumatelným. Z odůvodnění napadeného OOP jako celku lze seznat důvody, které odpůrce k přijetí sporné regulace vedly a pro které ani nevyhověl námitkám navrhovatele.

*Regulace pozemků navrhovatele je při hodnocení v územním plánu uvedených důvodů
přiměřená*

50. Dále soud posuzoval, zda odpůrcem předestřené důvody ob stojí z hlediska své legitimacy a proporcionality ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele.
51. Soud na prvním místě opětovně odkazuje na obecná východiska pro soudní přezkum územně plánovací dokumentace, jak je vymezila judikatura citovaná v odst. 27 až 29 tohoto rozsudku, v níž je kladen důraz na zdrženlivost správních soudů při přezkumu územně plánovací dokumentace.
52. Zároveň je třeba zdůraznit, že navrhovatel (ani žádný jiný vlastník nemovitostí dotčených novým územním plánem) neměl veřejné subjektivní právo na to, aby daný územní plán stanovil pro jeho pozemky způsob využití, který by si přál. Územní plánování sice nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou (např. rozsudek NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53), a proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a v souladu s principy právní jistoty a legitimního očekávání respektoval kontinuitu územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 AOs 2/2010-64). Na druhou stranu požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Právní úprava tedy dovoluje, aby obec revidovala regulaci svého zastavitelného území dle dosavadní územně plánovací regulace a přistoupila v novém územním plánu k jejím změnám, včetně změn podmínek prostorového uspořádání ploch s různých funkčním určením. V tomto ohledu se postup odpůrce ve srovnání s jinými obcemi nijak nevyvíká.
53. Úlohou soudu v řízení o návrhu na zrušení územního plánu (nebo jeho změny) je tedy poskytovat ochranu před excesy v územním plánování a před nedodržením zákonných mantinelů. Úkolem soudu naopak není určovat, jak má být určité území využito, a aktivně tak dotvářet územní plánování.
54. V rámci posouzení proporcionality soud konkrétně zkoumá, „*zda zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním*“

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem souvisí, umožňuje-li takto omezený zásah soudu do územního plánu charakter tohoto plánu jakož i povaha nepřipustného zásahu.“ (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS).

55. Navrhovatel v předmětném návrhu namítal, že stanovením Regulativů (konkrétně požadavkem na minimální výměru pozemku rekreační chaty 2000, resp. 2500 m²) v napadeném OOP došlo k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva, neboť zvolené řešení není úměrné sledovanému cíli. Podmínky prostorového uspořádání nebyly stanoveny jen v míře nezbytně nutné a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, a nesplňují tak kritérium minimalizace zásahů. Navrhovateli pak taková regulace dotčeného území znemožňuje uskutečnění Záměru, jež svou povahou zcela koresponduje se stávající urbanistickou strukturou.
56. Z obsahu spisové dokumentace a provedeným dokazováním soud zjistil, že Pozemky jsou situovány v okrajové části chatové oblasti nacházející se v severní části obce Chyňava a jsou lemovány potokem Loděnice, který tvoří přirozenou hranici dané chatové oblasti. Část Pozemků se pak nachází v intravilánu se zelení. Dotčená chatová oblast je již hustě zastavěna drobnými rekreačními objekty.
57. Již v původním územním plánu obce Chyňava z roku 2019, ve znění jeho změn, přitom bylo konstatováno, že po značné části řešeného území jsou rozptýleny rozsáhlé plochy chatových osad, především pak v okolí obce Podkozí a v krajinářsky cenných lokalitách údolí Loděnického a Chyňavského potoka. V jeho textové části se dále uvádí: *Tyto plochy svou rozlohou a počtem přechodných obyvatel neúměrně zatěžují území obce, narušují charakter jejího přírodního zázemí a v jejich rámci nelze splnit základní požadavky na dopravní obsluhu, napojení na technickou infrastrukturu a pokrytí veřejnými službami typu odvozu odpadků či dohledu bezpečnostních orgánů. Jsou proto považovány za plošně a funkčně stabilizované a o jejich dalším rozvoji se neuvažuje. Pro uchování a obnovu charakteru krajinného a přírodního zázemí obce se ukládá: a) zamezit plošnému rozšiřování chatových osad, b) zamezit výstavbě nových objektů v území chatových osad a zahrádkářských kolonií mimo vymezené zastavěné území, c) zamezit výraznějšímu zvětšování zastavěné plochy a obestavěného prostoru stávajících rekreačních objektů a jejich transformaci na stavby sloužící k trvalému obývání. d) při zástavbě v zastavěném území chatových osad a zahrádkářských kolonií respektovat následující regulativy: minimální velikost parcely určené k zástavbě rekreačním objektem 420m², maximální zastavitelnost 15%, zpevněné pochozí a pojízdné plochy nesmí přesáhnout dalších 15% rozlohy parcely, povoleno je maximálně jedno nadzemní podlaží, při užití zastřešení sedlovou střechou může být využito podkrovní, výška zástavby (hřebene střechy či atiky) nesmí přesáhnout 7m nad úroveň nejnižšího bodu přilehlého stávajícího terénu.“*
58. Ze zadání nového územního plánu datovaného k 11. 8. 2021 pak vyplývá, že jedním z požadavků na základní koncepci rozvoje území obce Chyňava, a to požadavků na urbanistickou koncepci, je mimo jiné i *korigovat rozvoj chatových oblastí a řešit rostoucí požadavky na rekreační využívání krajiny. Dle výrokové části napadeného OOP (principy rozvoje urbanistické koncepce) má napadený územní plán nastavit pravidla a limity růstu chatových oblastí tak, aby se dál nerozrůstaly a jejich vývoj byl zakonzervován v současném stavu. V dotčené chatové lokalitě není vybudován vodovod (zásobování vodou je převážně*

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

z vlastních studní), nový územní plán pak nepočítá ani s napojením chatové oblasti na plánovanou místní ČOV. Konkrétně stran lokality Podkozí (kde se nachází i Pozemky) je ve výrokové části napadeného OOP uvedeno, že *je zde vysoký podíl chatových osad a rekreačních chalup, které narušují estetické hodnoty zaříznutého území Loděnice*.

59. Uvedená zjištění korespondují s odůvodněním napadeného OOP včetně vypořádání námitek navrhovatele, jak bylo popsáno v odst. 46 tohoto rozsudku. Soud proto konstatuje, že snahou a cílem sporné regulace bylo korigovat rozvoj četných chatových oblastí v obci Chyňava při současném zohlednění stávajícího vytížení jejich kapacit, a to směrem k novému trendu zástavby, který dle odpůrce bude více odpovídat povaze plochy funkčně určené k individuální rekreaci a zároveň pomůže uchovat přírodní ráz krajiny. Přísnější regulace zástavby dotčených lokalit lépe koresponduje s aktuálními standardy individuální rekreace a současně s možnostmi dotčeného území, které z pohledu stávající infrastruktury není schopno saturovat další případný rozvoj zástavby dle původní regulace.
60. Uvedený cíl sporné regulace je dle soudu zcela legitimní, přičemž samotné navýšení minimální výměry pozemku pro jednu stavbu individuální rekreace nepochybně je účelným opatřením.
61. Zbývá proto posoudit, zda zásah do vlastnického práva navrhovatele, který je důsledkem stanovení sporné regulace, je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Dle názoru soudu je zjevné, že podmínky prostorového uspořádání ploch rekreace individuální vymezené v původním územním plánu nebyly pro dosažení sledovaného cíle dostatečné. Při zohlednění konkrétních poměrů v dané chatové oblasti, v níž se nachází Pozemky, pak soud souhlasí s odpůrcem, že stanovení minimální výměry 2000 m² (při dělení nebo scelování pozemků min. plochu stavebního pozemku 2500 m²) pro pozemek určený pro jednu stavbu individuální rekreace vytváří předpoklady pro zachování rekreačního rázu lokality, jenž vyžaduje dostatečné odstupy jednotlivých staveb pro zachování přírodního charakteru a určité intimity prostředí dané lokality. Jakkoliv soud připouští, že změna podmínek prostorového uspořádání ploch „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“ představuje výrazné omezení vlastnických práv navrhovatele, lze zároveň přisvědčit odpůrci i v tom, že zastavění Pozemků pěti rekreačními objekty (jak umožňovala původní regulace) by vedlo k další významné zátěži dotčené lokality. Cílem zvolené regulace mimo jiné bylo vyloučit další hustou zástavbu chatových osad a vyloučit tzv. kobercovou zástavbu dotčené lokality tak, aby nebyl zcela „vytěžen“ její rekreační potenciál.
62. S ohledem na výše uvedené tedy lze uzavřít, že sporná regulace je činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Zároveň nelze přehlédnout, že z dlouhodobého pohledu sporná regulace umožní nastavit trend budoucí zástavby chatových oblastí v obci Chyňava, jež bude korespondovat s aktuálními požadavky uživatelů rekreačních objektů včetně jejich dopravní obsluhy a která zároveň uchová krajinářsky cennou hodnotu dotčeného území.
63. K ostatním sporným Regulativům pak navrhovatel v předmětném návrhu ani v námitkách uplatněných v průběhu projednávání napadeného OOP žádnou konkrétní argumentaci neuplatnil. Soud se proto přiměřeností těchto dalších regulativů výslovně nezabýval a ve světle judikatury citované v odst. 43 tohoto rozsudku takové posouzení ani provést nemohl.

64. Pro úplnost soud uvádí, že na výše uvedeném závěru nemůže nic změnit ani skutečnost, že navrhovateli sporná regulace dotčeného území znemožňuje uskutečnění Záměru, byť navrhovatelem předvídaná výstavba pěti rekreačních objektů svou povahou koresponduje se stávající urbanistickou strukturou.
65. Obecně lze konstatovat, že územní plánování se nemůže podřizovat vedeným územním řízením (srov. např. rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2014, čj. 5 AOs 2/2013-83). Taková řízení nadto často mohou trvat i několik let, přičemž těžko lze proces vydávání územního plánu a jeho změn korigovat s ohledem na veškerá probíhající územní řízení vztahující se k pozemkům dotčeným takovou územně plánovací dokumentací. V daném případě přitom soud z provedeného dokazování zjistil, že navrhovatel vzal svou původní žádost o vydání společného povolení k Záměru, k němuž v danou chvíli disponoval souhlasným stanoviskem orgánu územního plánování, dne 16. 10. 2023 zpět. Jednal tak s plným vědomím, že nový územní plán byl v té době již veřejně projednáván. Jeho druhá žádost o vydání společného povolení ze dne 23. 11. 2023 pak byla právě s odkazem na rozpor s napadeným OOP zamítnuta. Nikdy tedy nezískal pravomocné povolení k Záměru, které by odpůrce musel zohlednit (srov. např. rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81, odst. 50). Navrhovatel nadto ve svých námitkách uplatněných v rámci projednávání nového územního plánu na probíhající společné řízení nepoukázal. Namítal pouze to, že zakoupil Pozemky se záměrem výstavby rekreačních objektů dle platného územního plánu. Při jeho nahrazení novým územním plánem v jeho navržené podobě by mu vznikla významná ekonomická škoda. V samotné změně regulace pozemků však navrhovatel nemůže spatřovat nepřiměřený zásah do jeho vlastnických práv k Pozemkům. Jak plyne ze shora citované judikatury NSS, ale též například z usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17, podoba územního plánu se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí, a nelze se tak legitimně spoléhat na to, že regulace, která navrhovateli vyhovovala, zůstane v platnosti napořád. Navrhovatel ani jiné osoby nemají a nemohu mít právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy zakonzervovány a nemohly se změnit (viz také např. rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145).
66. Z výše uvedeného pak vyplývá, že odpůrci se podařilo předložit dostatečně přesvědčivé a závažné důvody, které účelnost změny sporné regulace, jak ji stanoví napadené OOP, dokládají. Stanovením sporných Regulativů v napadeném OOP se odpůrce nedopustil libovůle. Sporná regulace pak zjevně ani nemá - vzhledem ke svému účelu a cílům - diskriminační povahu, neboť se pro futuro vztahuje na veškeré plochy „*RI - rekreace individuální - chatové oblasti*“ bez výjimek, a tedy do budoucna zatěžuje všechny vlastníky dotčených pozemků ve stejné míře. Soud proto dovodil, že odpůrcem upřednostněné zájmy na regulaci dotčeného území včetně Pozemků převážily nad zájmy navrhovatele jakožto jejich vlastníka. Přijaté řešení je ve vztahu k navrhovateli přiměřené, a tudíž plně v politické diskreci odpůrce.

67. I tento návrhový bod tedy soud shledal nedůvodný.

Regulativy nebyly stanoveny v rozporu s PÚR a ZÚR ČR

68. Navrhovatel konečně namítal, že Regulativy odporují PÚR ČR, a to z důvodu, že jejich stanovením dochází ke snížení rekreačního potenciálu krajiny dotčené lokality. Zároveň nová regulace odporuje i ZÚR, když v důsledku znemožňuje zachování stávající urbanistické

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

struktury a vytváří strukturu novou, zcela nevhodnou a necitlivou pro dané území. Napadená část nového územního plánu jde též proti prioritám územního plánování stanoveným v ZÚR pro zajištění udržitelného rozvoje území. Stanovení Regulativů pro plochy RI v důsledku omezí rozvoj rekreace, zamezí možnosti efektivně využívat plochy zastavěného území a naruší urbanistickou celistvost území, ve které se nacházejí Pozemky.

69. PÚR ČR ve své kapitole nazvané *Rozvojové oblasti a rozvojové osy*, podkapitole *Koncepce*, vskutku stanoví, že při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat mimo jiné i *f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny*. PÚR ČR přitom vymezuje rozvojové oblasti tak, že do nich spadá i územní obce Chyňava.
70. Dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v ZÚR (na straně 2 v kapitole A pod bodem 07.) je nutné *vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením i na:*
 - *ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství,*
 - *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině, a*
 - *podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením mimo jiné podmínek pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury.*
71. ZÚR dále v příslušné podkapitole F.7 stanovují mezi zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území krajin zvýšených přírodních a kulturních hodnot též zásadu *preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel*; dle výkresu, který vymezuje typ krajiny, je území obce Chyňava *krajinou zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H08)*.
72. Z výše uvedených závěrů soudu je nicméně zřejmé, že účelem stanovení Regulativů v novém územním plánu je právě zachování rekreačního potenciálu lokalit označených jako plochy „RI - rekreace individuální - chatové oblasti“ a jejich efektivní využití a udržitelný rozvoj (srovnej zejm. odst. 59 až 62 tohoto rozsudku). Navrhovatelem odkazované požadavky vyplývající z citovaných nástrojů územního plánování (PÚR ČR a ZÚR) pak určitě nelze vykládat tak, jak to činí navrhovatel, tj. že míra rekreačního potenciálu krajiny je přímo úměrná tomu, jak hustě lze dané území zastavět objekty určenými pro rekreaci.
73. Souhlasit konečně nelze s navrhovatelem ani v tom, že by sporná regulace v rozporu se ZÚR znemožnila zachování stávající urbanistické struktury a vytvářela strukturu novou, zcela nevhodnou a necitlivou pro dané území. Předně nelze navrhovatelem citované požadavky ZÚR vykládat tak, že musí být vždy v dotčeném území zachována stávající urbanistická struktura. Takový argument je zjevně absurdní, neboť by zcela vylučoval změny v území. Soud pak výše podrobně vysvětlil, že odpůrce uvedl takové důvody sporné regulace, z nichž je zřejmé, že nově stanovená podmínka minimální výměry pozemku pro jednu stavbu individuální rekreace je s ohledem na požadavek udržitelnosti rozvoje dotčené chatové oblasti vhodná a přiměřená.

Závěr a náklady řízení

74. S ohledem na výše uvedené soud neshledal návrh na zrušení napadené aktualizace důvodný, a proto jej zamítl (§ 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s.).
75. Pro úplnost soud konstatuje, že dne 1. 8. 2025 mu bylo doručeno vyjádření paní D. Z., výslovně označené jako Vyjádření amicus curiae. Byť soudní řád správní institut stanovisek třetích osob typu angloamerického amicus curiae, tedy třetí osoby předkládající soudu svůj právní názor na řešenou otázku, výslovně neupravuje, NSS jeho využití ve své judikatuře nezapovídá (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 9. 2019, č. j. 2 As 122/2017-73, odst. 24). V daném případě nicméně předložené vyjádření neobsahuje nic nového a zásadního pro posouzení věci. Paní D. Z. nadto mohla v řízení uplatnit práva osoby zúčastněné na řízení, což ve lhůtě k tomu soudem stanovené neučinila. Proto soud obsah tohoto vyjádření při svém rozhodování nijak dále nerefletoval.
76. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatel neměl ve věci úspěch, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení.
77. Při úvaze o přiznání náhrady nákladů řízení procesně úspěšnému odpůrci soud vycházel ze závěrů usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS, podle něž se procesně úspěšnému správnímu orgánu náhrada nákladů řízení zásadně nepřiznává, ledaže by šlo o náklady přesahující běžnou úřední činnost. Soud proto musel zhodnotit, nakolik lze obhajobu napadeného OOP v soudním řízení považovat za agendu, která přesahuje běžnou činnost odpůrce. Příkladem takové situace, která přesahuje běžnou úřední činnost odpůrce, je podle rozšířeného senátu řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy (např. územního plánu) vydaného malou obcí, která nedisponuje odborným personálem ani potřebnými finančními zdroji nezbytnými pro vedení složitého soudního řízení (viz jeho odst. 29).
78. Odpůrce je malou obcí, neboť k 1. 1. 2025 měla 1 898 obyvatel (soud vycházel z veřejně přístupných dat na <https://csu.gov.cz/produkty/pocet-obyvatel-v-obcich-rlm0s92pwn>). Rovněž není obcí s pověřeným obecním úřadem (srov. vyhlášku č. 314/2002 Sb.) a ani obcí s rozšířenou působností (§ 1 odst. 3 *a contrario* vyhlášky č. 346/2020 Sb.). Nelze proto předpokládat, že by disponoval odborným aparátem, který by byl schopný zajistit kvalifikovanou obhajobu napadeného OOP v řízení před soudem. Současně po odpůrci nelze spravedlivě požadovat, aby jen kvůli této – z hlediska výkonu běžné agendy spíše mimořádné – činnosti zaměstnávala vlastního právníka.
79. S přihlédnutím k těmto okolnostem dospěl soud k závěru, že v případě odpůrce nelze obhajobu napadeného OOP vnímat jako výkon běžné úřední činnosti, a proto je třeba náklady vynaložené za služby advokáta považovat za účelně vynaložené.
80. Procesně úspěšnému odpůrci soud přiznal náhradu v celkové výši **18 404,10 Kč**, skládající se z těchto částek:
- **13 860 Kč** za tři úkony právní služby po 4 620 Kč podle § 9 odst. 5 ve spojení s § 7 bodem 5 a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (příprava a převzetí zastoupení, podání vyjádření k návrhu a účast na jednání nepřesahující dvě hodiny),
 - **1 350 Kč** jako náhrady hotových výdajů advokáta (režijní paušály) za tyto tři úkony po 450 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

- **3 194,10 Kč** představující 21% daň z přidané hodnoty z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů, neboť zástupkyně odpůrce je plátcem DPH.

Náhradu nákladů řízení uložil soud navrhovateli zaplatit odpůrci ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám jeho zástupkyně (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve spojení s § 64 s. ř. s.; výrok II).

Poučení:

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

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 17. září 2025

Josef Straka v. r.
předseda senátu