



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Oulíkové a soudců Miroslava Makajeva a Richarda Galise ve věci

navrhovatelky: **J. B.**
bytem X

zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Hanusem
sídlem Washingtonova 1624/5, Praha 1

proti

odpůrkyni: **obec Svinařov**
sídlem U Výboru 176, Svinařov

zastoupená advokátkou JUDr. Eliškou Vláčilovou
sídlem Hlavní 241, Svinařov

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2024 – územního plánu Svinařov – schváleného usnesením Zastupitelstva obce Svinařov ze dne 18. 12. 2024, č. j. OUSVIN85/2024,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – územní plán Svinařov – schválené usnesením Zastupitelstva obce Svinařov ze dne 18. 12. 2024, č. j. OUSVIN85/2024, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v textové a grafické části ve vztahu k celým pozemkům p. č. X1 a X2 v k. ú. X a k části pozemku p. č. X3 v k. ú. X, která odpovídá území, na němž je vymezena plocha zemědělská – pole (AP.p).

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

- II. Odpůrkyně je povinna zaplatit navrhovatelce na náhradě nákladů řízení částku 15 140 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce Mgr. Tomáše Hanuse, advokáta.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Navrhovatelka se návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) dodaným do datové schránky soudu dne 30. 9. 2025 domáhá, aby soud zrušil textovou i grafickou část opatření obecné povahy označeného v záhlaví (dále jen „napadené OOP“) *v rozsahu zrušení zastavitelné plochy* pozemků p. č. X1, X2 a X3 v k. ú. X (dále též „pozemky navrhovatelky“; všechny dále uváděné pozemky se nachází v tomto katastrálním území).
2. Navrhovatelka uvedla, že je vlastníkem výše uvedených pozemků, které se podle předchozího územního plánu v celém rozsahu nacházely v zastavitelných plochách, a to v jihovýchodní části v ploše *drobné výroby a služeb*, v severní části v ploše *nízkopodlažního bydlení* a v jihozápadní části v ploše *smíšeného venkovského bydlení*. Napadeným OOP bylo jejich využití změněno tak, že podstatná část je „nezastavitelnou plochou“. To zasahuje do vlastnického práva navrhovatelky, zejména do práva umístit na pozemcích stavební záměry v souladu s jejich původním účelovým určením. Navrhovatelka též poukázala na to, že učinila řadu kroků a vynaložila finanční prostředky za účelem přípravy záměru, zejména na pořízení územní studie – urbanistického řešení a na polohopisné a výškopisné zaměření pozemků a zpracování návrhu parcelace pro výstavbu rodinných domů v plochách *nízkopodlažního bydlení* a *smíšeného venkovského bydlení*. Dále namítla, že ve vztahu k jejím pozemkům vydal Městský úřad Slaný dne 20. 6. 2002 rozhodnutí č. 19/2002, kterým rozhodl o umístění stavby *Svinařov – T. stráž – výstavba rodinných domů, inženýrské sítě a komunikace na pozemku parc. č. X3 v k. ú. X*. Záměr byl umístěn i na části pozemku, která je napadeným OOP vymezena jako nezastavitelná.
3. Navrhovatelka poukázala na to, že předchozí územní plán vymezil zastavitelné plochy na jejích pozemcích s cílem zajistit územní souvislost (pozemky navazují na zastavěné území) a vytvořit podmínky pro další výstavbu. Cílem předchozího územního plánu bylo vytvořit předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení, též s navržením ploch pro rozvoj podnikání. Přitom nebylo shledáno narušení organizace zemědělského půdního fondu.
4. Napadené OOP na podstatné části pozemků navrhovatelky vymezilo plochu AP.p využitelnou pouze jako pole. Napadené OOP zdůrazňuje, že *při koncepci jednotlivých ploch není narušována celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a nejsou tak vytvářeny těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nové navrhovanými plochami budoucí výstavby*. Dle navrhovatelky je však plocha AP.p na jejích pozemcích *obklíčena* zástavbou a jinými terénními útvary, a navíc se nachází ve svažitém terénu. Využití této plochy jakožto orné půdy je tak nerealizovatelné. Oproti předchozímu funkčnímu využití však znamená pro navrhovatelku značné omezení. Plocha přitom již byla jednou vyhodnocena dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), a schválena k zastavění orgánem ochrany ZPF, pořizovatelem a zastupitelstvem odpůrkyně.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

5. Navrhovatelka namítla nepřekoumatelnost napadeného OOP. Zdůraznila, že v případě, kdy dochází k vypuštění původně zastavitelných ploch, klade judikatura na odůvodnění takové změny zvýšené nároky, neboť narušuje legitimní očekávání a právní jistotu dotčených vlastníků. K požadavkům na odůvodnění citovala rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-11. Navrhovatelka má za to, že napadené OOP nedostalo požadavkům judikatury na přesvědčivé věcné zdůvodnění změny účelového určení jejích pozemků. Odpůrkyně odůvodnila změnu způsobu využití pouhým odkazem na stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 9. 8. 2024, č. j. 084412/2024/KUSK (dále jen „stanovisko ze dne 9. 8. 2024“). Tyto důvody považuje navrhovatelka za vágní, neurčité, zástupné a účelové. Odůvodnění napadeného OOP a stanoviska ze dne 9. 8. 2024 dle navrhovatelky neobstojí zejména v kontextu vývoje územně plánovací dokumentace, neboť v nich nebylo vysvětleno, k jakým konkrétním změnám v území došlo oproti výchozím skutečnostem, jimiž bylo odůvodněno funkční využití ploch v předchozím územním plánu. Pořizovatel se měl vypořádat s historií a vývojem důvodů, které vedly k vymezení zastavitelné plochy. Nedostatek argumentace ve vztahu k původní podobě územního plánu a požadavku kontinuity územního plánování zakládá nepřekoumatelnost napadeného OOP pro nedostatek důvodů. Navrhovatelka současně považuje napadené OOP za nepřekoumatelné a překvapivé, neboť neměla možnost se před vydáním napadeného OOP ke stanovisku ze dne 9. 8. 2024 vyjádřit a vymezit se vůči němu.
6. Navrhovatelka též namítla, že napadené OOP neobsahuje řádné zdůvodnění, na základě jakého klíče bylo v kontextu celého území obce stanoveno, které plochy byly ponechány jako zastavitelné a které byly ze zastavitelnosti vyjmuty, a proč je k jednotlivým plochám přistupováno odlišně, což také způsobuje jeho nepřekoumatelnost.
7. Navrhovatelka dále namítla, že napadené OOP zasáhlo do jejího legitimního očekávání, které založil předchozí územní plán, a do její právní jistoty. Navrhovatelka důvodně předpokládala, že její pozemky budou využitelné shodným způsobem, jak o tom bylo již jednou příslušným orgánem rozhodnuto. Z judikatury plyne, že územní plánování není činností nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Jednou vymezené zastavitelné plochy je proto možné redukovat jen na základě racionálních, podložených a přesvědčivých důvodů, a to v nezbytných případech a v nezbytné míře a rozsahu. K tomu citovala rozsudky NSS ze dne 9. 1. 2020, č. j. 1 As 177/2019-18, a ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. Odpůrkyně nedoložila, že by plocha vymezená jako zastavitelná předchozím územním plánem byla naddimenzovaná, neadekvátní či z jiných důvodů nezpůsobilá pro původně stanovený způsob využití. Pokud se pořizovatel zamýšlel odchýlit od předchozího řešení, měl vysvětlit, k jakým konkrétním změnám došlo a proč původní důvody zařazení pozemků navrhovatelky do zastavitelných ploch pominuly. Pořizovatel v územním plánu ani dotčený orgán ve stanovisku ze dne 9. 8. 2024 neuvedli žádné nové skutečnosti, které by odůvodňovaly změnu koncepce. Stanovisko považuje navrhovatelka za zástupné, rozporné se zásadou kontinuity územního plánování a postrádající věcné opodstatnění. Dle navrhovatelky nejsou dány legitimní objektivní věcné důvody pro vypuštění jejích pozemků ze zastavitelných ploch (například chybějící infrastruktura nebo nemožnost realizace původního využití z veřejnoprávních či technických důvodů). Textová část územního plánu naopak počítá s vybudováním potřebné infrastruktury i na jejích pozemcích.

8. Podle navrhovatelky nebyl respektován princip kontinuity stanovisek. Dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách a mohou je měnit pouze v případě, že se změnilы podmínky nebo poměry v území. K tomu poukázala na rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013-32.
9. Napadené OOP porušuje zásadu proporcionality a je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování [§ 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)], neboť vymezení nezastavitelné plochy na pozemcích navrhovatelky není opřeno o ochranu veřejného zájmu a v kontextu celého územního plánu představuje nekoncepční a nepřiměřené řešení. Navrhovatelka poukázala na to, že řada zastavitelných ploch nedoznala žádných změn. Pokud pořizovatel a potažmo odpůrkyně zamýšleli krátit zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu, měli tak učinit proporcionálně. Napadené OOP je bez ospravedlnitelného důvodu namířeno proti navrhovatelce. Zvolené řešení je proto nepřiměřené, v rozporu se zásadou rovnosti a nediskriminace a požadavkem, aby při rozhodování skutkově shodných či podobných případů nevznikly nedůvodné rozdíly.
10. O diskriminačním a neproporcionálním přístupu dle navrhovatelky svědčí i to, že odpůrkyně v územním plánu vymezila celkem 10,87 ha zastavitelných ploch, určených převážně pro bydlení. Například plocha Z.4 BV je nově vymezena v místě souvislých zemědělsky obdělávaných ploch na půdě I. třídy ochrany dle BPEJ. Podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu má být přednostně odnímána půda nižší kvality. Na pozemku navrhovatelky p. č. X3 se nachází zemědělská půda IV. (tedy druhé nejnižší) třídy ochrany. Pozemky jsou pro zemědělské obhospodařování s ohledem na velmi nízkou produkční schopnost nevhodné a pro zemědělské účely postradatelné. Odlišné využití, které předpokládal předchozí územní plán, bylo tedy adekvátní. Navrhovatelka též upozorňuje, že důvodem pro pořízení nového územního plánu měl být rozvoj obce a její demografický vývoj a pořizovatel v odůvodnění původního návrhu územního plánu zmínil zvýšený zájem o pozemky pro stavby pro bydlení.
11. Dále navrhovatelka namítla nepřezkoumatelnost napadeného OOP, neboť nebylo přihlédnuto k jejím námitkám k návrhu pro opakované veřejné projednání ze dne 14. 8. 2024. Předmětem vypořádání byly pouze námitky k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 27. 9. 2023. Navrhovatelka též namítla nesprávný procesní postup při přijímání napadeného OOP. Dle navrhovatelky nepředstavovala změna návrhu napadeného OOP, která vedla k vydání stanoviska ze dne 9. 8. 2024, podstatnou úpravu, pro kterou by bylo nezbytné postupovat podle § 53 stavebního zákona.

Vyjádření odpůrkyně

12. Odpůrkyně s návrhem nesouhlasí a navrhuje jeho zamítnutí. Napadené OOP bylo přijato v souladu s právní úpravou i principy územního plánování.
13. Odpůrkyně je malou obcí se zhruba 700 obyvateli. Většina ekonomicky aktivních obyvatel denně dojíždí za prací mimo obec. Nemá k dispozici občanskou vybavenost pro mladé rodiny a seniory. Některé služby jsou zajišťovány v rámci svazku obcí, je tedy nutné vycházet i z možností okolních obcí. Také služby občanské vybavenosti jsou poskytovány okolními obcemi a odpůrkyně za ně ročně hradí nemalé částky.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

14. Z územně analytických podkladů i z výsledků rozboru udržitelného rozvoje území vyplývá, že současná kapacita zastavitelných ploch v obci je zcela dostatečná. V obci je řada parcel, které jsou vhodné k bydlení a na kterých již probíhají reálné kroky k výstavbě. Ačkoli pozemky navrhovatelky byly jako zastavitelné vymezeny předchozím územním plánem, dosud ze strany navrhovatelky nedošlo k žádným krokům, které by mohly vést k výstavbě. Odpůrkyně byla vázána stanoviskem, podle něž nebylo další rozšiřování zastavitelných ploch vhodné. Odpůrkyni tedy nezbylo než přistoupit ke zcela proporcionální změně a ponechat pozemky navrhovatelky převážně v plochách zemědělských, neboť další rozšiřování zastavitelných ploch by bylo v rozporu s principem hospodárneho využití území. Cílem odpůrkyně je vyvážený rozvoj. Neodůvodněný nárůst by vedl k přetížení dopravní, technické a občanské infrastruktury a zásahu do rázu obce.
15. Rozhodnutí o nezařazení pozemků mezi nezastavitelné plochy odpůrkyně učinila na základě stanoviska ze dne 9. 8. 2024. Orgán ochrany ZPF v něm vyslovil nesouhlas s ponecháním předmětných ploch mezi zastavitelnými, neboť by to bylo v rozporu s veřejným zájmem na ochraně ZPF. Jednoznačně deklaroval nepřipustnost dalšího rozšiřování zastavitelných ploch na úkor zemědělského půdního fondu. Odpůrkyně byla stanoviskem vázána a nedisponovala žádným prostorem pro vlastní uvážení.
16. Odpůrkyně nesouhlasí s tím, že by byl postup vůči navrhovatelce diskriminační či svévolný. Redukce zastavitelných ploch se týkala více lokalit v obci a byla provedena na základě odborných podkladů s cílem, aby nově vymezené zastavitelné plochy logicky navazovaly na stávající zastavěné území a zároveň respektovaly limity ochrany půdy a krajiny. K tomu odkazuje na detailní odůvodnění obsažené v územním plánu.
17. Odpůrkyně je povinna hájit dlouhodobý veřejný zájem na ochraně přírodních zdrojů, krajinného rázu a kvalitního životního prostředí. Územní plánování má zajišťovat vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Rozhodnutí o nezařazení pozemků navrhovatelky do zastavitelných ploch je v souladu s veřejným zájmem a s cíli územního plánování. Odpůrkyně postupovala při pořizování územního plánu transparentně, v souladu s právními předpisy, v mezích své samostatné působnosti, v rámci pravomocí daných stavebním zákonem a respektovala stanoviska dotčených orgánů. Rozhodnutí o vypuštění zastavitelných ploch bylo přijato v rámci komplexní úpravy územního plánu, nikoli selektivně, a je v souladu s veřejným zájmem, který byl v řízení o územním plánu a námitkách jednoznačně prokázán. Odpůrkyně odmítá, že by vypuštění ploch bylo nezákonné, nepřiměřené a bezdůvodně zasahovalo do vlastnických práv navrhovatelky. Námitky navrhovatelky tedy nemohou obstát. Očekávání navrhovatelky byla dle odpůrkyně zcela nelegitimní a nejsou podložena relevantními podklady. Odpůrkyně zdůrazňuje, že rozhodnutí o vypuštění zastavitelných ploch na pozemcích navrhovatelky vycházelo z povinnosti respektovat stanovisko dotčeného orgánu. Námitky navrhovatelky byly projednány a vypořádány a její vyjádření byla zahrnuta do rozhodnutí zastupitelstva o vypořádání námitek. Nedošlo k žádným procesním vadám, které by mohly mít vliv na zákonnost napadeného OOP.
18. Rozhodnutí o ponechání části území jako nezastavitelného odpovídá veřejnému zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu a na zachování příznivých podmínek pro život obyvatel obce. Pozemky odpůrkyně navíc leží ve svahu a na okraji jižní části obce, kde by další výstavba mohla mít negativní vliv na krajinný ráz, odtokové poměry a dopravní

infrastrukturu v nejbližším okolí. Územní plán byl vydán v souladu s hmotným právem a jeho obsah odpovídá zákonným cílům územního plánování. Byly zvažovány všechny možnosti řešení a došlo i k vypuštění pozemků jiných vlastníků, které byly předchozím plánem určeny k zastavění.

19. Odpůrkyně přihlédla jak k možnostem rozvoje bydlení, tak k nutnosti chránit kvalitní životní prostředí a zemědělský půdní fond. Přestože klasifikace půdy pozemků navrhovatelky není vysoká, nelze zemědělský fond bezdůvodně zkracovat. Půda může být kromě zemědělské činnosti využita též k pohybu a pobytu zvířat, hmyzu a růstu nezemědělských rostlin, což přispívá k rozmanitosti krajiny. Nejedná se o neúměrnou změnu funkčního využití, neboť v obci zůstává dostatek jiných zastavitelných ploch, které zajišťují potřeby bydlení. Zásah do práv navrhovatelky byl tedy omezen na nezbytnou míru a slouží legitimnímu a zákonnému cíli. Nelze proto hovořit o porušení zásady proporcionality či nepřiměřeném zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. To, že navrhovatelka vynaložila finanční prostředky na studii možnosti zastavitelnosti území, nelze klást k tíži odpůrkyně.

Zjištění z obsahu spisové dokumentace

20. Podle územního plánu odpůrkyně vydaného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 1. 4. 2009 ve znění změny č. 1 účinné od 31. 12. 2010 tvořily pozemky navrhovatelky návrhovou zastavitelnou plochu s funkčním využitím *drobná výroba a služby* (jihovýchodní část), *nízkopodlažní bydlení* (severní část) a *smíšené venkovské bydlení* (jihozápadní část).
21. Zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo usnesením ze dne 19. 9. 2019, č. OAÚR/1931/19, o pořízení nového územního plánu. Usnesením ze dne 24. 2. 2021, č. OAÚR/283/21, schválilo zadání nového územního plánu. Dle zadání měl obsah územního plánu vycházet zejména z řešení území dle předchozího územního plánu, územně analytických podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, vydaných správních rozhodnutí, územně plánovacích podkladů a požadavků na změnu v území stanovených obcí převzatých ze zprávy o uplatňování územního plánu. V požadavcích na urbanistickou koncepci je zdůrazněno, že projektant navrhne a doplní urbanistickou koncepci na základě posouzení potřeby zastavitelných ploch, vyhodnocení využití zastavěného území a přiměřeného rozvoje obce a tento návrh patřičně odůvodní. Je nutné zachovat rovnováhu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a umožnit jejich propojení vhodně navrženými komunikacemi nebo zelení.
22. Návrh územního plánu pro společné jednání byl doručen veřejnou vyhláškou ze dne 4. 5. 2020. Na pozemcích navrhovatelky byla v jihozápadní části vymezena návrhová zastavitelná plocha Z7 BV (*bydlení v rodinných domech venkovské*), na kterou navazovala stabilizovaná plocha NZo (*orná půda*) a na severovýchodním okraji stabilizovaná plocha ZP (*zeleň přírodního charakteru*), na jihu byla vymezena stabilizovaná plocha DSu (*účelové komunikace*). Návrh vymezil 10,68 ha zastavitelných ploch (včetně plochy přestavby), z toho 7,78 ha ploch pro bydlení. Návrh uvádí, že základním rozvojovým koncepčním záměrem je rozvoj bydlení formou ploch *bydlení v rodinných domech – venkovské* (BV). Vymezením ploch pro bydlení vytváří předpoklady pro stabilizaci a přiměřený rozvoj obce. Návrh v rámci vymezení urbanistické koncepce uvádí, že jednou z priorit bylo v rámci návrhu zastavitelných ploch respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a za tímto účelem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu. Díky tomu nebude docházet k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou tohoto urbanistického řešení je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby bude *zkompatněn a arondován* urbanistický půdorys sídla do komplexně ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejich nepravidelně uspořádaného obvodu. Toto řešení je výhodné i z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro dobudování této infrastruktury.

23. V rámci koordinovaného stanoviska krajského úřadu k návrhu územního plánu uplatnil stanovisko orgán ochrany ZPF. Nesouhlasil s nezemědělským využitím plochy Z4 BV z důvodu vysoce kvalitní zemědělské půdy zařazené podle BPEJ do I. třídy ochrany. Poukázal na to, že dokumentace postrádá odůvodnění veřejného zájmu na jejím nezemědělském využití. Plocha nenavazuje přímo na zastavěné území, ale na zastavitelné plochy. V rámci napadeného OOP je navrženo dostatečné množství zastavitelných ploch, některé se nachází na méně kvalitních zemědělských půdách. Z demografického vývoje obce obsaženého v dokumentaci vyplývá, že za posledních 19 let rostl počet obyvatel o cca 5,5 obyvatele za rok. Rozvojové plochy mají umožnit výstavbu 91 rodinných domů. Jejich rozsah tak výrazně převyšuje potřeby vyplývající z demografického vývoje obce. Upozornil, že záměry ZPF nelze odůvodnit tím, že byly vymezeny v předchozím územním plánu, neboť byl schválen za odlišných podmínek – novelou provedenou zákonem č. 41/2015 Sb. byla posílena ochrana nejvyšší kvality zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany. S vymezením ostatních zastavitelných ploch souhlasil včetně ploch pro bydlení se zemědělskou půdou I. třídy ochrany (Z1, Z3, Z5 a Z6) s tím, že jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, jejich umístění nenarušuje organizaci ZPF, jsou převzaty z dosavadního územního plánu a umožňují dostatečný rozvoj obce.
24. Odpůrkyně dne 29. 6. 2022 požádala krajský úřad o změnu stanoviska. Svou žádost odůvodnila tím, že na ploše Z4 se obdobně jako na ploše Z3 nachází zemědělská půda, která není dlouhodobě intenzivně využívána k zemědělské výrobě. V některých částech je trvale podmačena a spolu s navazujícími zemědělskými pozemky je po obvodu ohraničena lesem. Šířka přístupových účelových komunikací omezuje průjezd velké zemědělské techniky, v místě na konci ulice Družstevní pak není po dostavbě rodinného domu na pozemku p. č. X4 průjezd možný. I z tohoto důvodu společnost Agra Řisuty s.r.o., která má pozemky propachtované, na pozemcích ponechává luční porosty a ani v budoucnu na nich nepředpokládá intenzivní hospodaření. Velkou část plochy budou tvořit zahrady rodinných domů, které budou nahrazovat funkci lučního porostu. Odpůrkyně odmítla, že by navržený rozsah ploch pro bydlení výrazně převyšoval potřeby obce. Argumentovala, že do návrhu jsou z předchozího územního plánu převzaty plochy Z2, Z5 a Z6, které pro pasivitu vlastníků zůstávají v nezměněném stavu. Tito vlastníci blokovali rozvoj a demografický vývoj obce a není vyloučeno, že ho budou blokovat nadále, byť mají zájem o zařazení pozemků do zastavitelných ploch. Ačkoli odpůrkyně vlastní pozemek p. č. X5 v ploše Z5 o výměře 14 665 m², bez součinnosti ostatních vlastníků a jejich podílu na investicích spojených s výstavbou dopravní a technické infrastruktury nemůže výstavbu zahájit. Proto

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

je pro odpůrkyni prioritou navázat součinnost s vlastníky pozemků na plochách Z3 a Z4, kteří jsou zároveň investory dopravní a technické infrastruktury a jako jediní z vlastníků ploch BV se smluvně zavázali k výstavbě veřejné občanské vybavenosti (mateřské školy, přilehlého parku a hřiště). V lokalitě Z3 bylo již vydáno pravomocné územní rozhodnutí pro komunikaci a inženýrské sítě, které budou sloužit i pro napojení lokalit Z4 a Z8. Obci s přihlédnutím k pasivitě vlastníků ploch Z2, Z5 a Z6 hrozí zásadní nedostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení. Měsíčně přitom eviduje 5 až 6 žádostí mladých rodin a jednotlivců o pozemek na stavbu rodinného domu. K žádosti odpůrkyně předložila plánovací smlouvu na výstavbu mateřské školy, dětského hřiště, rodinných domů a parku v lokalitě „V. j.“, územní rozhodnutí a sdělení k hospodaření na propachtovaných pozemcích. Na základě této žádosti krajský úřad nesouhlasné stanovisko změnil (změna stanoviska ze dne 29. 7. 2022, č. j. 084765/2022/KUSK).

25. Po společném jednání byl vypracován upravený návrh územního plánu. Veřejnou vyhláškou ze dne 31. 7. 2023 bylo oznámeno veřejné projednání návrhu územního plánu konané dne 20. 9. 2023 s poučením o možnosti uplatnit námitky a připomínky. V návrhu byla na pozemcích navrhovatelky vymezena v jihozápadní části zastavitelná plocha Z.7 BV (*bydlení venkovské*), na kterou navazovala plochy nezastavěného území AP.p (*pole*) a na severovýchodním okraji ZK (*zeleně krajinná*), na jihu byla vymezena stabilizovaná plocha DS.u (*účelová komunikace*).
26. Navrhovatelka podala dne 27. 9. 2023 námitku, v níž žádala zachovat stávající využití pozemku p. č. X3 tak, jak bylo uvedeno v předchozím územním plánu, za účelem výstavby rodinných domů. Uvedla, že nyní je zpracován návrh území, který řeší novou parcelaci pro výstavbu rodinných domů v kombinaci ploch nízkopodlažního bydlení, smíšeného venkovského bydlení a plochy pro drobnou výrobu a služby. Navrhovatelka již vynaložila finanční prostředky na polohopisné a výškopisné zaměření pozemku a zpracování návrhu parcelace, který je projednáván s dotčenými orgány státní správy. Navrhovatelka počítá s využitím pozemku pro výstavbu rodinných domů.
27. Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou vypracoval návrh rozhodnutí o námitkách, v němž navrhl námitce navrhovatelky vyhovět. Předtím požádal projektanta o odborný názor. Upozornil, že v návrhu nenachází zdůvodnění odstranění zastavitelných ploch s nižší bonitou při vymezení nové plochy na půdě I. třídy ochrany, a na požadavek kontinuity. Projektant sdělil, že plochu Z.7 BV navrhl tak, aby byl zarovnán urbanistický půdorys a plocha nevybíhala do volné krajiny, na základě požadavku pořizovatele a určeného zastupitele plochu zvětší. Určená zastupitelka za zastupitelstvo odpůrkyně sdělila, že námitce bude vyhověno a způsob využití bude ponechán dle předchozího územního plánu. Návrh rozhodnutí o námitce byl odůvodněn tak, že bude zachován stav dle předchozího územního plánu, aby nedošlo k omezení vlastníka dotčených pozemků. Pořizovatel vyhodnotil tuto úpravu návrhu jako podstatnou. Uvedl, že upravený návrh bude proto projednán na opakovaném veřejném projednání, aby dotčené orgány měly možnost hájit veřejné zájmy a vlastníci dotčení řešením možnost podat námitky. Návrh rozhodnutí o námitkách byl zaslán dotčeným orgánům, dotčený orgán ochrany ZPF se nevyjádřil.
28. Poté byl vypracován upravený návrh územního plánu. Veřejnou vyhláškou ze dne 19. 6. 2024 bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání, které proběhlo dne 7. 8. 2024. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly na pozemcích navrhovatelky

vymezeny zastavitelné plochy Z.7 SV (plocha *smíšená obytná venkovská* 0,73 ha na jihozápadě), Z.15 BV (*bydlení venkovské* 0,91 ha na severovýchodě), Z.16 VD (*výroba drobná a služby* 0,63 ha na jihovýchodě) a plocha Z.17 PU.k (*veřejná prostranství všeobecná/komunikace* 0,25 ha na jižní straně), na severozápadě byla ponechána část původní plochy AP.p. Urbanistická koncepce zůstala nezměněna. V odůvodnění napadeného OOP bylo doplněno, že územní plán navrhuje plochu Z.16 VD pro podporu hospodářského rozvoje a vzniku nových pracovních příležitostí. K potřebě zastavitelných ploch na základě dosavadního demografického vývoje bylo uvedeno, že počet obyvatel od roku 1991 vzrostl z 574 obyvatel na 740 k 1. 1. 2024, v průměru cca o 5 obyvatel za rok. Územní plán navrhuje cca 104 rodinných domů v rámci ploch BV a SV. Pokud by se všechny plochy bydlení naplnily, mohl by počet obyvatel vzrůst o cca 364 obyvatel (při teoretickém výpočtu, kdy na rodinný dům připadá 3,5 obyvatel). Tohoto počtu by mělo být dosaženo za cca 72 let. Při výpočtu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení dle metodického výpočtu MMR a zohlednění požadavků vyplývajících z polohy obce v rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 „*Metropolitní rozvojová oblast Praha*“ činí potřeba zastavitelné plochy na 1 rok 1,02 ha, na 4 roky (výhledové období) tedy 4,08 ha. Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení venkovské a plochu smíšenou obytnou venkovskou (plocha přestavby) činí 9,16 ha. Potřeba zastavitelných ploch pro výhledové období 4 let odpovídá zamýšlenému rozvoji obce. Zastavitelné plochy vymezené územním plánem odpovídají potřebě zastavitelných ploch dle metodického pokynu MMR na cca 8 až 9 let. To neodpovídá návrhovému období územního plánu, které se obvykle uvažuje na cca 15 až 20 let. Obdobně jako u ostatních zastavitelných ploch bylo ve vztahu k plochám Z.15 BV, Z.7 SV a Z.16 VD uvedeno, že dojde k rozšíření zastavěného území příslušným směrem, bude zarovnán a *zkompatněn* urbanistický půdorys, plochy mají dobré dopravní napojení prostřednictvím navrhované místní komunikace, nachází se na půdách IV. třídy ochrany a byly zahrnuty do územního plánu na základě platného územního plánu. Zdůvodnění řešení z hlediska ochrany ZPF zůstalo s výjimkou úpravy rozsahu ploch nezměněno.

29. Krajský úřad se k návrhu vyjádřil koordinovaným stanoviskem ze dne 9. 8. 2024. Orgán ochrany ZPF nesouhlasil s navýšením výměry ploch pro bydlení, tedy s navýšením výměry plochy Z.7 a vymezením plochy Z.15, související plochy pro komunikaci k těmto plochám Z.17 a plochy Z.16 pro výrobu a drobné služby, neboť ta nebude po vypuštění ploch pro bydlení navazovat na zastavitelné či zastavěné území, a její umístění by tak narušovalo organizaci ZPF. Orgán ochrany ZPF dospěl k závěru, že bylo schváleno dostatečné množství zastavitelných ploch umožňujících rozvoj obce. S ohledem na dosavadní demografický vývoj nepovažoval za nezbytné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení, neboť zastavitelné plochy schválené při procesu přijímání územního plánu deklarovanou potřebu rozvojových ploch několikrát převyšují. Poukázal na to, že podle dat Českého statistického úřadu za posledních 15 let přibýlo v obci 83 obyvatel, připravovaný územní plán přitom vymezuje plochy pro 104 rodinných domů (při obloženosti 3,5 obyvatel na 1 rodinný dům jde o plochy pro 364 obyvatel). Orgán ochrany přírody a krajiny neměl k předložené koncepci připomínky.
30. Navrhovatelka uplatnila k návrhu pro opakované veřejné projednání dne 14. 8. 2024 námítky. V nich ve vztahu k vymezení plochy AP.p namítla, že její námítka ze dne 27. 9. 2023 bylo vyhověno, návrh tak měl odpovídat řešení území dle předchozího územního plánu. Navrhla, aby i v této části byla vymezena plocha BV. Umístění technické

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

infrastruktury a existence jejího ochranného pásma není důvodem pro funkční využití AP.p. Plochu Z.16 VD navrhla změnit na plochu bydlení. K tomu poukázala na vysoký zájem o výstavbu staveb pro bydlení zmíněný v odůvodnění návrhu územního plánu. S přihlédnutím k hlukovému zatížení a dalším možným imisím snižuje vymezení ploch pro drobnou výrobu a služby kvalitu prostředí dané lokality. Dopravní infrastruktura by byla pro účel výroby a služeb nedostatečná. Navrhovatelka též upozornila na územní rozhodnutí ze dne 20. 6. 2002, kterým Městský úřad Slaný rozhodl o umístění stavby 13 rodinných domů, inženýrské sítě a komunikace na pozemcích navrhovatelky i v rozsahu plochy VD. Uvedla, že vynaložila finanční prostředky na polohopisné i výškopisné zaměření a přípravu parcelace pozemků pro výstavbu rodinných domů. Vycházela přitom z uvedeného rozhodnutí.

31. Zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo dne 18. 12. 2024 o vydání napadeného územního plánu opatřením obecné povahy č. 1/2024. Opatření obecné povahy bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce odpůrkyně dne 19. 12. 2024 a sejmuta dne 6. 1. 2025.
32. Z hlavního výkresu vyplývá, že v jihozápadní části pozemku p. č. X3 je vymezena zastavitelná plocha Z.7 BV (*bydlení venkovské*) a na jeho převážné části plocha nezastavěného území AP.p (*pole*), pozemky p. č. X2 a X6 jsou v nezastavěném území, pozemek p. č. X2 spadá do plochy ZK (*zeleň krajinná*), pozemek p. č. X6 je součástí plochy DS.u (*doprava silniční/účelové komunikace*).
33. Hlavním využitím plochy AP.p je orná půda. Přípustné jsou realizace společných zařízení (opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozních a vodohospodářských opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability), změna kultury, meliorace, protierozní opatření a poldry, cestní síť, agrotechnická opatření, větrolamy, revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability, nezbytná technická a dopravní infrastruktura a stavby, zařízení a jiná opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Hlavním využitím plochy ZK jsou extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám. Přípustná je realizace společných zařízení, prvky ÚSES, cestní síť, drobné objekty pro zvěř, objekty drobné architektury, nezbytná technická a dopravní infrastruktura a stavby, zařízení a jiná opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Hlavním využitím plochy DS.u jsou účelové komunikace a polní a lesní cesty. Přípustné jsou mostky, propustky, odstavné plochy, cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší, příjezdové komunikace k plochám, doprovodná, ochranná a izolační zeleň a nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití je v uvedených plochách nepřípustné.
34. Podle výrokové části napadeného OOP je základním rozvojovým koncepčním záměrem rozvoj bydlení formou ploch *Bydlení venkovské* (BV) a *Smíšené obytné venkovské* (SV). Územní plán vymezuje 7,91 ha ploch pro bydlení a vytváří předpoklady pro přiměřený demografický rozvoj. Pokud by se vymezené plochy naplnily, mohla by obec v dlouhodobém výhledu pojmout až cca 1055 obyvatel (stav k 1. 1. 2024 činí 740 obyvatel). Předpokládá se zvýšený zájem o výstavbu rodinných domů. Obec je s ohledem na geografickou polohu (mj. návaznost na město Kladno) a úroveň životního prostředí vyhledávaným sídlem pro kvalitní rodinné bydlení i rekreaci. Urbanistická koncepce uvádí,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

že rozvoj bude zaměřen především na obnovu a modernizaci obce v rámci stávajícího zastavěného území a území bezprostředně navazující na současně zastavěné území obce. Jednou z priorit je zachovat vhodně strukturovaný urbanistický půdorys sídla s dobře uspořádanou dopravní kostrou v rámci většiny komunikací na území obce. Páteřní komunikací je silnice III/23640, na kterou navazuje pravidelně uspořádaný uliční systém obce. Jednou z priorit je požadavek ochrany zemědělského půdního fondu v rámci návrhu zastavitelných ploch: *Za tímto účelem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Díky tomuto nebude docházet k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.* Další výhodou tohoto urbanistického řešení je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby bude zkompatněn a arondován současný urbanistický půdorys sídla do komplexně ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejich nepravidelně uspořádaného obvodu. Navíc toto řešení je výhodné z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro dobudování této infrastruktury. Územní plán navrhuje tři nové místní komunikace k napojení plochy Z.1 BV, ploch Z.2 BV, Z.3 BV, Z.4 BV a Z.8 OV a k plochám Z.5 a Z.6 BV, ostatní zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících místních a veřejně přístupných komunikací. Kapacita vodovodní sítě je dostatečná a umožňuje navržený rozvoj obce bez problémů. Nové vodovodní řady mohou být vybudovány k zastavitelným plochám Z.1 BV, Z.2 BV, Z.3 BV, Z.4 BV, Z.7 BV a Z.8 OV. Obec má vybudovanou oddílnou splaškovou kanalizaci s napojením na ČOV Třebichovice. K zastavitelným plochám mohou být vybudovány nové kanalizační řady. Dle počtu obyvatel v zastavitelných plochách bude na ČOV ve výhledu napojeno dalších cca 315 obyvatel. Vzhledem k tomu, že ČOV je společná pro další obce, kde se předpokládá výstavba, kapacita stávající ČOV nebude pro další rozvoj dostačující (bude nutné provést např. intenzifikaci, změnu technologie čištění nebo rozšíření stávající ČOV). Územní plán umožňuje při nemožnosti napojení na ČOV řešit likvidaci splaškových odpadních vod lokálně. Obec je plynofikována, územní plán navrhuje napojení rozvojových ploch na stávající STL plynovod.

35. V odůvodnění napadeného OOP se k potřebě zastavitelných ploch na základě dosavadního demografického vývoje uvádí, že územní plán navrhuje cca 90 rodinných domů v rámci ploch BV a SV. Pokud by se všechny plochy bydlení naplnily, mohl by počet obyvatel vzrůst o cca 315 obyvatel. Tohoto počtu by mělo být dosaženo za cca 63 let. Při výpočtu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení dle metodického výpočtu MMR a zohlednění požadavků vyplývajících z polohy obce v rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“ vymezené zastavitelné plochy pro bydlení venkovské a plochu smíšenou obytnou venkovskou (7,91 ha) odpovídají potřebě zastavitelných ploch dle metodického pokynu MMR na cca 7 až 8 let. To neodpovídá návrhovému období územního plánu, které se obvykle uvažuje na cca 15 až 20 let. V případě vyčerpání vymezených zastavitelných ploch bude nutné vyhotovit nový územní plán nebo jeho změnu.
36. V rámci zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení se shodně uvádí přímá návaznost na zastavěné území obce, rozšíření zastavěného území příslušným směrem, zarovnáání a zkompatnění urbanistického půdorysu, dobré dopravní napojení na stávající

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

komunikační systém, snadné napojení na stávající inženýrské sítě prostřednictvím návrhu vodovodu (kromě ploch Z.5 a Z.6, k nimž je dle grafické části přiveden vodovodní řad), návrhu splaškové kanalizace a návrhu STL plynovodu (kromě Z.7, kde je v grafické části vyznačen stávající STL plynovod), s tím, že plochy jsou zahrnuty do územního plánu na základě platného územního plánu, s výjimkou plochy Z.4 (o výměře 1,13 ha určené pro cca 14 rodinných domů), která byla zahrnuta na základě žádosti vlastníka a územní studie. Plochy Z.1, Z.3 a Z.4 (zčásti) a Z.5 a Z.6 (zcela) se nachází na půdách I. třídy ochrany, plochy Z.2 a Z.7 na půdách IV. třídy ochrany.

37. V rámci zdůvodnění řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se uvádí, že obec se nachází na a je obklopena půdami vyšší třídy ochrany. Byla snaha z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nalézt příznivější řešení návrhem rozvojových lokalit na půdách s nižší třídou ochrany. Nicméně územní plán vymezuje 6,67 ha ploch na půdách nejvyšší třídy ochrany. Zde nebylo možné najít příznivější řešení vzhledem k tomu, že celá střední, jižní a jihozápadní část obce se nachází na půdách nejvyšší třídy ochrany. V případě, že by územní plán využíval k návrhu zastavitelných ploch pouze půdy nižší třídy ochrany, obec by se rozrostla pouze jihovýchodním a západním směrem. Tím by nebyl *zkompatněn a arondován* urbanistický půdorys sídla do komplexně uceleného útvaru a vznikly by obtížně přístupné a těžko obdělávatelné zemědělské plochy podél nepravidelně uspořádaného západního a jihozápadního obvodu obce. Toto řešení je výhodné i z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro její dobudování.
38. V rozhodnutí o námitkách proti vymezení plochy Z.4 odpůrkyně poukázala na souhlas orgánu ochrany ZPF s nezemědělským užitím. Ten zohlednil, že odpůrkyně eviduje zvýšený zájem o výstavbu rodinných domů a vymezením plochy bude naplněn veřejný zájem na rozvoji obce. Odpůrkyně uvedla, že s ohledem na omezený přístup nejsou pozemky v ploše Z.4 intenzivně zemědělsky využívány. Vlastníci pozemků v plochách Z.2, Z.5 a Z.6 převzatých z předchozího územního plánu blokovali výstavbu, byť mají zájem o zařazení do zastavitelných ploch. Nelze však vyloučit, že výstavbu budou blokovat i do budoucna. Vzhledem k tomu, že odpůrkyně nemá dostatek vlastních pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů, nezbývá jí než s jejich znovu zařazením souhlasit. Bez součinnosti s vlastníky pozemků v plochách Z.5 a Z.6 a jejich podílu na investicích však nemůže sama výstavbu zahájit (být vlastní pozemek v ploše Z.5). Dle odpůrkyně tedy hrozí zásadní nedostatek vhodných zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, neboť nelze vyloučit, že vlastníci pozemků v plochách Z.2, Z.5 a Z.6 budou nadále pasivní. Zdůraznila povinnost vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení s tím, že uspokojování potřeb bydlení je veřejným zájmem a že je vysoký zájem o výstavbu v obci. Uvedla, že každý měsíc eviduje minimálně 5 až 6 žádostí mladých rodin i jednotlivců o možnost získání pozemku na stavbu rodinného domu v obci. Zájem o výstavbu mají i příslušníci mladé generace, která v obci vyrostla. Dále uvedla, že veřejný zájem na využití plochy Z.4 je dán i tím, že její vlastníci se jako soukromí investoři zavázali k vybudování mateřské školy, parku a hřiště, mateřská škola v obci chybí, což způsobuje problémy mladým rodinám.
39. V rozhodnutí o námitce navrhovatelky uplatněné k návrhu pro veřejné projednání je uvedeno, že jí nebylo vyhověno. Odpůrkyně popsala, že na základě námítky došlo k úpravě územního plánu, aby nedošlo k omezení vlastnických práv navrhovatelky. Plochy byly upraveny dle předchozího územního plánu s tím, že bylo respektováno bezpečnostní pásmo
- Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

VTL plynovodu a VTL regulační stanice, v němž nelze umisťovat stavby rodinných domů, a byla zde proto vymezena plocha s funkčním využitím „pole“. Námitce na změnu funkčního využití nebude vyhověno, neboť v rámci opakovaného veřejného projednání uplatnil dotčený orgán nesouhlasné stanovisko s předloženým řešením. Ze stanoviska vyplývá, že další rozvoj zastavitelných ploch je nežádoucí a dle orgánu ochrany ZPF nepřipustný. Dále bylo citováno uplatněné stanovisko, v němž se uvádí, že byt' odpůrkyně deklarovala zvýšený zájem o bydlení, s ohledem na dosavadní demografický vývoj nepovažuje orgán ochrany ZPF za nezbytné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení ve smyslu § 4 zákona o ochraně ZPF. Zastavitelné plochy schválené při procesu projednávání několikrát převyšují deklarovanou potřebu rozvojových ploch. Obsah stanoviska, které bylo odůvodněno převažujícím veřejným zájmem na ochraně ZPF, je pro řešení územního plánu závazný. S obdobným odůvodněním, tedy zejména s odkazem na stanovisko orgánu ochrany ZPF nebylo vyhověno ani námitkám navrhovatelky uplatněným k opakovanému veřejnému projednání. K tomu bylo doplněno, že rozhodnutí o umístění staveb na pozemku navrhovatelky z roku 2002 pozbylo platnosti a nebylo konzumováno.

Posouzení návrhu soudem

40. Soud ověřil, že návrh je včasný (§ 101b odst. 1 s. ř. s.), splňuje formální požadavky na něj kladené (§ 101b odst. 3 s. ř. s.) a směřuje proti existujícímu opatření obecné povahy.
41. Podle § 101a odst. 1 věty první s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem.
42. Mezi účastníky řízení není sporné, že navrhovatelka je vlastníkem pozemků označených v návrhu, což soud ověřil též náhledem do katastru nemovitostí. Není též sporu o tom, že napadeným územním plánem došlo oproti předchozímu územnímu plánu ke změně možností způsobu využití pozemků, na nichž nově nejsou vymezeny zastavitelné plochy. V návrhu navrhovatelka uvedla, že byla zkrácena na svém vlastnickém právu, neboť dotčené pozemky byly vyřazeny ze zastavitelných ploch, a došlo tak k zúžení dosavadních možností jejich využití. Takové tvrzení je pro založení aktivní procesní (návrhové) legitimace postačující (srov. též rozsudek NSS ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38). Navrhovatelka je tedy aktivně legitimována k podání návrhu.
43. Poté soud přistoupil k posouzení věci. Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného OOP (§ 101b odst. 4 s. ř. s.).
44. O návrhu soud rozhodl v souladu s § 101b odst. 5 s. ř. s. ve spojení s § 76 odst. 1 s. ř. s. bez jednání.
45. Soud úvodem připomíná, že po novele soudního řádu správního provedené zákonem č. 303/2011 Sb. je při přezkumu opatření obecné povahy s výjimkami plynoucími z právní úpravy vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Pro soud naopak není závazný tzv. algoritmus přezkumu, jak byl vymezen v rozsudku NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, č. 4562/2024 Sb. NSS). I při jeho použití platí, že se soud s ohledem na vázanost důvody návrhu může zabývat jen těmi kroky algoritmu přezkumu, které navrhovatel zahrne do návrhových bodů (§ 101b odst. 3 s. ř. s.).

46. Byť navrhovatelka obecně namítla, že návrh neobstojí již v 2. kroku algoritmu, v jehož rámci se posuzuje otázka, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti, žádné návrhové body, v nichž by konkrétně tvrdila, že odpůrkyně při vydávání napadeného OOP překročila meze zákonem vymezené působnosti a dopustila se jednání *ultra vires*, neuplatnila. Ani soud v tomto ohledu neshledal žádnou vadu, k níž by byl povinen bez uplatněných návrhových bodů přihlédnout.
47. Soud se dále zabýval námitkami, jimiž navrhovatelka zpochybňovala zákonnost procesu přijímání územního plánu a namítala nepřezkoumatelnost napadeného OOP, stanoviska orgánu ochrany ZPF a rozhodnutí o námitkách.
48. Navrhovatelka namítla, že úprava návrhu po veřejném projednání nepředstavovala podstatnou úpravu, která by odůvodňovala konání opakovaného veřejného projednání.
49. Podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Podle § 334a odst. 1 a 2 se za den nabytí účinnosti považuje 1. 7. 2024. K otázce, kdy je zahájeno (opakované) veřejné projednání se již opakovaně vyslovil Krajský soud v Brně (viz bod 39 rozsudku ze dne 10. 9. 2025, č. j. 63 A 5/2025-167, a v něm citovanou judikaturu). Vyložil, že rozhodným okamžikem je vyvěšení návrhu územního plánu a oznámení o konání (opakovaného) veřejného projednání na úřední desce. S tímto výkladem se soud ztotožňuje a pro stručnost na něj odkazuje, neboť ani navrhovatelka nenamítla, že mělo být postupováno dle nové právní úpravy.
50. Podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.
51. Ačkoliv stavební zákon podstatnou úpravu nedefinuje, z judikatury lze dovodit, že se jedná o takovou úpravu, která má nově vliv na veřejné zájmy a nejedná se o vliv jednoznačně pozitivní (je tedy nezbytné, aby dotčený orgán, který tyto veřejné zájmy hájí, měl možnost uplatnit své stanovisko), nebo se podstatně dotýká práv těch, kteří mohou uplatnit námitky, a úprava není jednoznačně v jejich prospěch, nebo je-li úpravou podstatně změněn návrh řešení a veřejnost nemohla uplatnit své připomínky. Úprava je podstatnou, pokud objektivně mění charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v „*podstatných rysech*“ (srov. např. rozsudky NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185, ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74, a ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 Aos 1/2012-140, a rozsudky zdejšího soudu ze dne 12. 9. 2023, č. j. 54 A 48/2023-85, bod 71, a ze dne 6. 9. 2022, č. j. 43 A 48/2022-45, bod 47; ke konkrétním příkladům podstatných a nepodstatných změn srov. body 48 a 49 rozsudku zdejšího soudu ze dne 17. 5. 2024, č. j. 59 A 10/2024-70).
52. V tomto případě pořizovatel správně vyhodnotil, že úprava, která oproti návrhu pro veřejné projednání, k němuž mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska, výrazně zvětšila rozsah Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

zastavitelných ploch (o 1,79 ha) na úkor zemědělské plochy, tedy podstatně navýšila předpokládané zábory zemědělské půdy, má negativní vliv na zájmy ochrany ZPF, a proto bylo na místě umožnit dotčenému orgánu ochrany ZPF, který tyto zájmy hájí, uplatnit stanovisko (§ 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF). Úprava, která oproti návrhu pro veřejné projednání zcela měnila způsob využití plochy, se současně mohla negativně dotknout i vlastníků okolních pozemků, například navýšením dopravy na přístupových komunikacích. Nelze přehlédnout, že sama navrhovatelka následně uplatnila námitky, v nichž argumentovala negativními dopady spojenými s vymezením plochy pro drobnou výrobu a služby a poukazovala na zatížení komunikace.

53. Význam úpravy z hlediska dopadu na zájmy ochrany ZPF je nutné poměřovat ve vztahu k návrhu územního plánu, k němuž se příslušný orgán měl možnost vyjádřit, nikoli k předchozímu územnímu plánu. Jak vyložil zdejší soud již v rozsudku ze dne 2. 7. 2024, č. j. 37 A 17/2024-63, *„stanoviska dotčených orgánů v procesu územního plánování je tedy třeba vztahovat toliko na to opatření obecné povahy, k němuž bylo vydáno. Jeho právní účinky nelze nepřipustně prodlužovat (rozšiřovat) na zcela novou regulaci v novém územním plánu. Územní plány totiž jsou platnými po značně dlouhou dobu (na rozdíl od správních aktů). Ostatně, povinnost pro dotčené orgány vydat stanovisko pro jednotlivé fáze pořizování územních plánů plyne bez dalšího přímo ze zákona (viz § 5 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu), pořizovatel nemá možnost, aby o stanoviska dotčené orgány (s poukazem na § 4 odst. 4 stavebního zákona) nepožádal. Dotčené orgány ani nemohou stanovisko nevydat. K novému územnímu plánu, resp. k jeho návrhu, k zadání či k návrhu zadání, vždy vydají buď vyhovující (pozitivní) či nevyhovující (negativní) stanovisko. Z toho je proto zřejmé, že plochy záboru zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se při pořizování nového územního plánu podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vyhodnocují znova a dotčený orgán může vydat odlišné stanovisko než, které vydal k předchozímu územnímu plánu.“* Orgánu ochrany ZPF je tedy nutné dát v procesu územního plánování prostor, aby vyjádřil své stanovisko i s ohledem na vývoj a poměry v území. Obdobně bylo třeba poskytnout možnost uplatnit námitky či připomínky též dalším osobám, neboť obec *„dosavadní regulaci novým opatřením obecné povahy odstraňuje, začíná takřkajíc ‚s čistým stolem‘ a do práv dotčených subjektů tak zasahuje v celém rozsahu nově, neboť vše je otevřeno ke změnám“* (viz rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2021, č. j. 1 As 161/2019-56, č. 4157/2021 Sb. NSS, bod 24).
54. Navrhovatelka dále namítla, že neměla možnost vyjádřit se k negativnímu stanovisku orgánu ochrany ZPF před vydáním napadeného OOP a napadené OOP pro ni bylo překvapivé. Tuto námitku soud shledal důvodnou. Úprava návrhu, k níž odpůrkyně přistoupila v návaznosti na uplatnění negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF po opakovaném veřejném projednání, oproti návrhu pro opakované veřejné projednání objektivně měnila charakter využití ploch a podstatně se dotýkala vlastnického práva navrhovatelky k pozemkům, neboť zásadně ovlivňovala možnost jejich budoucího využití, a proto měla být s navrhovatelkou projednána. Jednalo se opět o podstatnou změnu ve výše uvedeném smyslu, a mělo se tedy znovu konat opakované veřejné projednání, při němž by byl návrh v rozsahu podstatných úprav znovu projednán a navrhovatelka mohla uplatnit námitky k novému řešení a jeho důvodům. Přestože navrhovatelka v návrhu přímo nenamítla, že neproběhlo další opakované veřejné projednání, namítaná překvapivost napadeného OOP a nemožnost vyjádřit se k obsahu stanoviska ze dne 9. 8. 2024 byly přímým důsledkem této procesní vady. Jde o formu, kterou mělo být navrhovatelce umožněno uplatnit výhrady k

výsledné podobě regulace na jejích pozemcích a důvodům, které k ní vedly. Lze poznamenat, že zdejší soud v minulosti připustil, že v případě, kdy je provedením úpravy dotčena jediná osoba, by bylo možné zvolit i méně formální a hospodárnější postup než opakované veřejné projednání, byť není výslovně předvídan zákonem (viz rozsudek zdejšího soudu ze dne 16. 10. 2019, č. j. 43 A 196/2018-223). K projednání úpravy návrhu spočívající ve vypuštění zastavitelných ploch pro bydlení a drobnou výrobu na pozemcích navrhovatelky, včetně jejích důvodů, s navrhovatelkou však žádnou formou nedošlo. V rámci procesu pořizování napadeného OOP tedy došlo k podstatné procesní vadě, která mohla mít ve smyslu § 101d odst. 1 s. ř. s. vliv na zákonnost napadeného OOP.

55. Pokud by navrhovatelce byla dána možnost uplatnit námitky k upravenému návrhu, mohlo to mít vliv na výsledné znění napadeného OOP. Ačkoli bylo stanovisko orgánu ochrany ZPF pro odpůrkyni závazné, možnost jiného řešení v návaznosti na námitky nebyla *a priori* vyloučena, např. i s využitím dohodovacího řízení nebo při jiné úpravě zastavitelných ploch. Současně je třeba připomenout, že byť je pořizovatel územního plánu vázán závěry stanovisek dotčených orgánů, nezabývá ho to povinností řádně odůvodnit rozhodnutí o námitkách a posoudit proporcionalitu zásahu do vlastnického práva spočívajícího ve změně funkčního využití pozemků.
56. Tím, že odpůrkyně nedala navrhovatelce možnost uplatnit vůči upravenému návrhu námitky, jí odeprěla možnost během pořizování napadeného OOP brojit proti přiměřenosti výsledné regulace (mj. z hlediska její potřebnosti, vhodnosti či minimalizace zásahu). S jejími důvody, které jsou zásadní pro posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva, byla navrhovatelka seznámena až napadeným OOP. Patrně i v důsledku toho se odpůrkyně otázkou přiměřenosti vypuštění zastavitelných ploch na pozemcích navrhovatelky v odůvodnění napadeného OOP nezabývala. Nelze přitom přehlédnout, že v návaznosti na námitky navrhovatelky uplatněné k návrhu pro veřejné projednání pořizovatel s určenou zastupitelkou navrhli námitkám vyhovět s ohledem na dotčení vlastnických práv a princip kontinuity, přičemž ani pořizovatel nenacházel v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zdůvodnění redukce zastavitelných ploch právě na pozemcích navrhovatelky nacházejících se na půdě IV. třídy ochrany. Ačkoli se napadené OOP „navrátilo“ k dřívější verzi návrhu územního plánu, navrhovatelka neměla možnost vymezit se proti důvodům výsledného řešení, které bylo opřeno o negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF, jak zdůrazňuje i odpůrkyně ve vyjádření k návrhu.
57. Stanovisko orgánu ochrany ZPF, na jehož základě došlo k úpravě návrhu po opakovaném veřejném projednání, je založeno pouze na tom, že při procesu projednávání územního plánu již bylo schváleno dostatečné množství zastavitelných ploch, které umožňují rozvoj obce, neboť s ohledem na dosavadní demografický vývoj dle dat ČSÚ zastavitelné plochy několikrát převyšují deklarovanou potřebu rozvojových ploch. Orgán ochrany ZPF přitom ani neuvádí, proč vycházel při hodnocení potřeby pouze z dosavadního demografického vývoje. Je přitom patrné, že odpůrkyně založila územní plán též na výpočtu vycházejícím z metodiky MMR s tím, že přes evidovaný zájem o pozemky pro výstavbu byl v minulosti její rozvoj blokován pasivitou vlastníků pozemků v zastavitelných plochách. Význam konkrétních ploch z hlediska ochrany ZPF orgán ochrany ZPF nijak nehodnotil.
58. Napadené OOP ani stanovisko v návaznosti na zásady vymezené v § 4 zákona o ochraně ZPF nezdůvodňuje, proč byly vypuštěny zastavitelné plochy právě na pozemcích

navrhovatelky, tedy na pozemcích dříve určených jako zastavitelné s méně kvalitní půdou, které dle tvrzení navrhovatelky nemohou plnit produkční funkci, respektive proč byly zredukovány pouze na plochu Z.7 o rozloze 0,39 ha. Z napadeného OOP není patrné, že by při jejich zachování ve větším rozsahu měl hrozit vznik samostatného obytného souboru a narušení celistvosti zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů či vznik těžko obdělávatelné enklávy. Zdůvodněna nebyla ani potřeba *zarovnání a zkompaktnění urbanistického půdorysu* právě do této podoby (poznámka o *zarovnání a zkompaktnění urbanistického půdorysu* je přitom shodně uvedena například i u ploch Z.4 a Z.8, které poměrně výrazně vystupují západním směrem). Konstatování, že pokud by územní plán využíval k návrhu zastavitelných ploch *pouze* půdy nižší třídy ochrany, obec by se rozrostla *pouze* jihovýchodním a západním směrem a nebyl by *zkompaktněn a arondován* urbanistický půdorys sídla a vznikly by obtížně přístupné a těžko obdělávatelné zemědělské plochy podél nepravidelně uspořádaného západního a jihozápadního obvodu obce, nevysvětluje, proč nebylo možné ponechat předchozím územním plánem vymezené zastavitelné plochy na pozemcích navrhovatelky, které se nachází na půdě IV. třídy ochrany. Nebylo ani konkrétně zdůvodněno, že by jejich ponechání mělo klást v porovnání s jinými plochami vyšší požadavky na investice do infrastruktury (v případě plochy Z.7, na níž byly redukovány zastavitelné plochy na pozemcích navrhovatelky, je uvedeno dobré dopravní napojení na stávající komunikační systém prostřednictvím stávající komunikace, snadné napojení na stávající inženýrské sítě prostřednictvím návrhu vodovodu a splaškové kanalizace a v ploše je vyznačeno vedení plynovodu STL). Ostatně urbanistická koncepce a zdůvodnění řešení z hlediska ochrany ZPF se v návrhu pro opakované veřejné projednání nelišily, přičemž u jednotlivých ploch na pozemcích navrhovatelky bylo uvedeno, že jimi dojde k zarovnání a zkompaktnění urbanistického půdorysu a poukázáno na jejich dobré dopravní napojení na stávající komunikační systém obce prostřednictvím navrhované místní komunikace (obdobně jako např. u ploch Z.2, Z.3, Z.4, Z.5 a Z.6).

59. Navrhovatelka v návrhu s odkazy na judikaturu namítla, že s ohledem na požadavek kontinuity územního plánování by muselo být vypuštění zastavitelných ploch vymezených předchozím územním plánem podloženo dostatečně závažnými důvody. Argumentovala, že objektivní důležité důvody pro vypuštění zastavitelných ploch právě na jejích pozemcích nejsou dány a jejich redukce je v kontextu celého území obce nekonceptní a neproporcionální. Poukázala na to, že důvodem pro pořízení nového územního plánu měl být zejména rozvoj a demografický vývoj, na jehož nízký stupeň bylo poukazováno v průvodní dokumentaci, a že odůvodnění původního návrhu územního plánu uvádí zvýšený zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů. Její pozemky byly dříve vyhodnoceny jako vhodné k zastavění a nenastaly nové skutečnosti, které by změnu odůvodnily. Zdůraznila, že již na základě předchozího územního plánu zahájila kroky směřující k výstavbě, vynaložila prostředky mj. na zaměření pozemků a zpracování návrhu parcelace a původně bylo navrženo jejím námitkám vyhovět, aby nedošlo k dotčení jejích vlastnických práv. Poukázala na celkové množství územním plánem vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, včetně nově vymezené plochy Z4 BV o výměře 1,13 ha, která je součástí širšího celku zemědělské půdy I. třídy ochrany. Zdůraznila, že její pozemky vymezené k zastavění v předchozím územním plánu jsou na půdě IV. třídy ochrany, přičemž dle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF by měla být přednostně ze zemědělského půdního fondu odnímána půda méně kvalitní. Argumentovala také, že plocha vymezená jako AP.p na jejích pozemcích není ani fakticky využitelná jako pole, mimo jiné Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

s ohledem na značně svažité terén, okolní zástavbu a „terénní útvary“ při jižní straně. Namítla, že i pokud by byl důvod krátit celkové množství zastavitelných ploch pro bydlení, odpůrkyně měla přistoupit k rovnoměrnému spravedlivému rozproštění zátěže vlastníků pozemků na území obce. Odpovědi na shora uvedenou argumentaci navrhovatelky odůvodnění napadeného OOP postrádá. Za této situace se pak soud nemohl věcně zabývat námitkami navrhovatelky, které se týkají proporcionality napadeného OOP.

60. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 7. 8. 2025, č. j. 2 As 118/2024-86, *„je přitom předpokladem umožňujícím soudu zabývat se přiměřeností zvoleného řešení skutečnost, že v procesu přijímání opatření obecné povahy proběhne mezi navrhovatelem a odpůrcem procesní dialog stran vhodnosti navrženého řešení, který umožní odpůrci provést vážení veřejného zájmu a ochrany vlastnictví navrhovatele. Pokud k těmto krokům nedojde, ať již na základě pasivity navrhovatele, či v důsledku pochybení odpůrce (jako v nyní posuzované věci), nemůže takovou úvahu jako první činit soud. Takovýto postup by byl rozporný s ústavní zásadou dělby moci a s právem na samosprávu.“* Z výše uvedeného vyplývá, že v důsledku pochybení v procesu pořizování územního plánu v tomto případě daný procesní dialog při přijímání změny územního plánu neproběhl, a soud proto nemůže být první, kdo by se tvrzeními navrhovatelky věcně zabýval a posuzoval proporcionalitu zvoleného řešení.
61. Z rozhodnutí o námitkách, průběhu pořizování územního plánu a ostatně i vyjádření k návrhu vyplývá, že důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch na pozemcích navrhovatelky bylo stanovisko orgánu ochrany ZPF. Pokud odpůrkyně ve vyjádření upozorňuje na chybějící občanskou vybavenost a možné přetížení dopravní, technické a občanské infrastruktury a zásah do rázu obce, které by mohl neodůvodněný nárůst zástavby pro bydlení přivodit, či limity ochrany krajiny, nekoresponduje to s důvody, pro které byly zastavitelné plochy na pozemcích navrhovatelky po opakovaném veřejném projednání vypuštěny. Z odůvodnění napadeného OOP ani procesu jeho pořizování se nepodává, že by motivem pro redukci zastavitelných ploch na pozemcích navrhovatelky byla obava z přetížení infrastruktury.
62. Soud nepochybně, že důvodem pro redukci zastavitelných ploch na pozemcích navrhovatelky může být potřeba ochrany ZPF či krajiny. Zákon o ochraně ZPF chrání veškerou zemědělskou půdu, byť zdůrazňuje ochranu půd I. a II. třídy. Bylo však na odpůrkyni, aby řádně vysvětlila, proč dříve zastavitelné pozemky navrhovatelky mají být nově nezastavitelné (resp. zastavitelné pouze v rozsahu 0,39 ha), přestože územní plán celkově klade důraz na rozvoj bydlení, většinu zastavitelných ploch, byť nikoli všechny, převzal, a to i na půdách vyšší třídy ochrany ZPF, a vymezil nové zastavitelné plochy na pozemcích s vyšší třídou ochrany ZPF. Soud připomíná, že *„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 (rozsudek NSS ze dne 15. 3. 2021, č. 1 As 337/2018 - 48, bod 38). Zásah územním plánem do vlastnického práva musí splňovat podmínky testu proporcionality (rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, č. 6 As 319/2021-111, bod 77). Těmto požadavkům musí odpovídat i odůvodnění zásahu“* (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 3. 2025, č. j. 8 As 48/2024-68). Při posouzení proporcionality je třeba též zohlednit, že se jednalo o pozemky, které byly předchozím územním plánem určeny k zastavění. Nelze přitom přisvědčit odpůrkyni, že navrhovatelce nesvědčilo žádné legitimní očekávání, neboť to jí založila právě předchozí územně plánovací dokumentace. Jak uvedl NSS v navrhovatelkou

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

odkazovaném rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (...). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“ Jak bylo výše uvedeno, odpůrkyně zatížila řízení vadou, když neposkytla navrhovatelce prostor se před vydáním napadeného OOP vyjádřit k úpravě návrhu po opakovaném projednání, k níž přistoupila na základě stanoviska ze dne 9. 8. 2024, a přezkoumatelným způsobem neposoudila proporcionalitu výsledné regulace. Dostatečné relevantní důvody pro zvolené řešení a posouzení jeho přiměřenosti ve vztahu k navrhovatelce neobsahuje ani rozhodnutí o námitce, kterou navrhovatelka uplatnila již v návrhu pro veřejné projednání, v níž namítla, že její pozemky byly jako zastavitelné vymezeny předchozím územním plánem, má zájem je využít pro výstavbu rodinných domů a již k tomu začala činit kroky, a to ani v kontextu celého odůvodnění napadeného OPP.

63. Soud s ohledem na výše uvedené napadenou část OOP bez jednání zrušil pro vady řízení [§ 101d odst. 2 věta první, § 101b odst. 5 ve spojení s § 76 odst. 1 písm. a) a c) s. ř. s.]. Oproti návrhu výroku přeformuloval způsob vymezení částí pozemků navrhovatelky, jichž se zrušení týká, ve vazbě na plochy vymezené napadeným OOP. Zastavitelné plochy nebyly oproti předchozímu územnímu plánu vymezeny na části pozemku p. č. X3, na níž byla vymezena plocha AP.p, a na pozemcích p. č. X6 a X2. Za okamžik zrušení napadené části OOP určil nabytí právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
64. Soud neprovedl důkaz označenými listinami, které jsou součástí správního spisu, jehož obsahem se dokazování neprovádí (námitky, napadené OOP). Soud též neprováděl dokazování výpisem z katastru nemovitostí, neboť vlastnictví pozemků nebylo mezi účastníky sporné, soud ho pouze ověřil náhledem do katastru nemovitostí. Soud dále neprovedl důkaz územním rozhodnutím z roku 2002, neboť pro rozhodnutí věci nebylo relevantní. Jeho vydání ani nebylo mezi stranami sporné. Odpůrkyně připustila, že bylo vydáno, nicméně v napadeném OOP (rozhodnutí o námitkách) poukázala na to, že již pozbylo platnosti, aniž bylo konzumováno, s čímž navrhovatelka v návrhu nepolemizuje. Soud též neprovedl odpůrkyní označený důkaz základními údaji o obci (počtu obyvatel, existenci infrastruktury a zajištění služeb občanské vybavenosti jinými obcemi) na internetových stránkách odpůrkyně, neboť vyplývají z napadeného OOP, nebyly mezi účastníky sporné a nejsou rozhodné pro posouzení důvodnosti návrhu.
65. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Odpůrkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Navrhovatelka měla ve věci plný úspěch, a má proto právo na náhradu nákladů řízení, které tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč a náklady na zastoupení advokátem. Ty sestávají z odměny za dva úkony právní služby (přípravu a převzetí zastoupení a seps návrhu) ve výši 4 620 Kč za úkon dle § 7 bodu 5, § 9 odst. 5 a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění pozdějších předpisů (dále „advokátní tarif“) a paušální náhrady hotových výdajů ve výši 450 Kč za úkon (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Zástupce navrhovatelky není dle údajů Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES) plátcem daně z přidané hodnoty. Náhradu nákladů řízení je odpůrkyně povinna uhradit k rukám zástupce navrhovatelky ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 64 s. ř. s.).

Poučení:

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

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

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

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

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

Praha 28. listopadu 2025

Lenka Oulíková v. r.
předsedkyně senátu