



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Davida Krysky a Mgr. Miroslava Makajeva ve věci

navrhovatele: **P. S.**  
bytem X  
zastoupen advokátem JUDr. Mgr. Filipem Rigelem, PhD.  
sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

proti  
odpůrkyni: **obec Kolomuty**  
sídlem Kolomuty 2, 293 01 Mladá Boleslav

za účasti: **T. V.**  
bytem X  
zastoupen advokátem JUDr. Mgr. Filipem Rigelem, PhD.  
sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

**o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu obce Kolomuty, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kolomuty ze dne 27. 6. 2022, č. 40-22,**

**takto:**

- I. Územní plán obce Kolomuty, schválený usnesením Zastupitelstva obce Kolomuty ze dne 27. 6. 2022, č. 40-22, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v grafické a textové části výroku v rozsahu, v němž na pozemcích p. č. X1 a X2 v k. ú. K. vymezuje plochu PZ a veřejné prostranství PPX.**
- II. Odpůrkyně je povinna ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku nahradit navrhovateli náklady řízení ve výši 27 545 Kč, a to k rukám JUDr. Mgr. Filipa Rigela, PhD., advokáta.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

## Odůvodnění:

### Vymezení věci a obsah podání účastníků řízení

1. Navrhovatel 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 24. 10. 2022, coby spoluvlastník (ve společném jmění manželů) pozemků p. č. X1 a X2 zapsaných na listu vlastnictví č. X pro katastrální území a obec K. (dále společně též jako „dotčené pozemky“; všechny dále uvedené pozemky se nacházejí v tomtéž katastrálním území) domáhá zrušení části v záhlaví označeného opatření obecné povahy (dále jen „napadený územní plán“) v rozsahu, v němž na zmíněných pozemcích vymezuje plochu PZ a veřejné prostranství PPX, event. vyslovení nicotnosti napadeného územního plánu jako celku.
2. Navrhovatel předně vysvětluje, že jeho pozemky jsou napadeným územním plánem nově vymezeny jako *veřejné prostranství* s převahou zeleně (PZ, plocha 113-Z a veřejně prospěšné opatření PPX), které je nadto zatíženo předkupním právem, ačkoliv před vydáním napadeného územního plánu byly určeny pro *bydlení individuální* (BI). Navrhovatel zároveň konstatuje, že dne 21. 6. 2022 vydal Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, společné rozhodnutí č. j. 73601/2022/SÚ/ZdPe (dále jen „společné rozhodnutí“), jímž mělo navrhovateli a jeho manželce jako spoluvlastníkům dotčených pozemků vzniknout právo realizovat na nich stavbu označenou jako „*Rodinný dům se dvěma byty, připojení vody, elektrické energie, kanalizace, žumpy, likvidace srážkových vod, tepelná čerpadla, zpevněná plocha, oplocení*“ (dále jen „stavba rodinného domu“). Společné rozhodnutí však bylo k odvolání zrušeno rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu, ze dne 19. 9. 2022, č. j. 116787/2022/KUSK, s odůvodněním, že v době, kdy rozhodoval stavební úřad, bylo sice společné rozhodnutí v souladu s tehdy platným územním plánem, ale ode dne 22. 7. 2022 je v rozporu s nově vydaným napadeným územním plánem. Navrhovatel má však za to, že takový postup odvolacího správního orgánu je nezákonný, proto se obrátil s podnětem k zahájení přezkumného řízení na Ministerstvo pro místní rozvoj.
3. Navrhovatel namítá, že s vymezením veřejného prostranství na dotčených pozemcích nesouhlasí a ani do budoucna s jeho zřízením souhlasit nebude. Přestože územní plán nemůže nařídit vznik veřejného prostranství, neboť není konstitutivním aktem, odpůrkyně je přesto vymezuje na soukromých pozemcích, aniž by je mohla vyvlastnit. Nikdy zde tedy nebude moci reálně vzniknout veřejné prostranství a dotčené pozemky nebude možné takto využívat. Novou funkční regulací a vymezeným předkupním právem je tak navrhovatel přímo dotčen na svých právech, zejména právu vlastnickém, které již nemůže realizovat způsobem stanoveným v předchozím územním plánu. Je proto přesvědčen, že má jak procesní, tak věcnou aktivní legitimaci k podání návrhu.
4. Pro zrušení předmětné části napadeného územního plánu předkládá navrhovatel následující důvody:
5. Předně uvádí, že v procesu tvorby došlo k nepřípustnému smíšení rolí pořizovatele a zpracovatele napadeného územního plánu, neboť zpracovatelkou byla architektka V. Š., která ale v architektonické kanceláři spolupracuje s pořizovatelem Mgr. Bc. J. F., Ph.D. Navrhovatel si je vědom toho, že zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“) sice Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

neurčuje, zda smí (nebo naopak nesmí) pořizovatel vykonávat současně i roli projektanta, argumentuje nicméně tím, že zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb. (dále jen „nový stavební zákon“) v § 46 odst. 3 upravuje, že činnosti pořizovatele a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné (k tomu navrhovatel cituje z důvodové zprávy k této nové právní úpravě se zdůrazněním pasáže, že proces pořizování jednotlivých nástrojů územního plánování je komplexní činnost s jednoznačně specifikovanými rolmi jednotlivých aktérů, které by se neměly vzájemně překrývat, aby byla zajištěna dostatečná kontrola procesů). Navrhovatel je přesvědčen, že tím, že v projednávané věci došlo ke spojení (propojení) osoby pořizovatele a zpracovatelky, byl zkrácen na svých právech, neboť došlo ke snížení kontroly a záruk zákonnosti při přípravě napadeného územního plánu, což vedlo k hrubé nezákonnosti celého procesu. Navrhovatel proto vybízí soud, aby vycházel z nové právní úpravy stavebního zákona.

6. Navrhovatel dále poukazuje na nesprávnosti (nezákonnosti) veřejné vyhlášky, kterou bylo oznámeno vydání napadeného územního plánu. Zaprvé bylo chybně odkazováno na zákonné ustanovení, které se váže k tzv. zkrácenému procesu pořizování změn územního plánu, což adresáty veřejné vyhlášky uvádí v omyl a ti tak neví, kdy měl napadený územní plán nabýt účinnosti. Zadruhé byla veřejná vyhláška zpracovaná tzv. létajícím pořizovatelem, ačkoliv měl být napadený územní plán oznámen veřejnou vyhláškou odpůrkyně. Tím odpůrkyně zjevně nerespektovala metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj z června 2021 ani rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 20. 1. 2021, č. j. 2 As 320/2019-66, z jehož odůvodnění navrhovatel obsáhle citoval. Navrhovatel má za to, že existuje přinejmenším závažná pochybnost, jestli při vydávání (oznámení) napadeného územního plánu nedošlo k pochybením, pro která by napadený územní plán mohl být nicotným aktem.
7. Dále navrhovatel odpůrkyni vytýká, že z odůvodnění napadeného územního plánu ani nevyplývá, proč byly z předchozího územního plánu přebrány prakticky všechny zastavitelné plochy, a nadto ještě vymezeny některé nové, a to v některých případech dokonce na cenných zemědělských půdách (například plochy Y1-Z a Y2-Z sousedící s dotčenými pozemky). Jako důvod přitom neobstojí toliko veřejný zájem na zajištění bydlení, jelikož jen těžko může převažovat zájem na výstavbě rodinných domů pro individuální bydlení nad zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) třídy ochrany I. Napadený územní plán je tak evidentně vnitřně rozporný a konzistentně neodůvodňuje zásah do práv navrhovatele, jestliže ruší zastavitelnost dotčených pozemků, které jsou nekvalitní zemědělskou půdou s IV. třídou ochrany.
8. K tvrzeným důvodům pro zrušení zastavitelnosti dotčených pozemků navrhovatel uvádí, že pokud je pro obec důležitá ochrana životního prostředí a vliv u dotčených pozemků má i blízkost bezvýznamného potoka, pak navrhovatel nerozumí tomu, jak může být současně vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení na cenných zemědělských půdách. Navrhovatel citoval z odůvodnění napadeného územního plánu s konstatováním, že ničím není odůvodněno to, že extrémně široké veřejné prostranství ve srovnání s dalšími veřejnými prostranstvími u potoka bylo vymezeno pouze na dotčených pozemcích a že naprosto obecné fráze o významu veřejných prostranství neodůvodňují diskriminační zásah do jeho vlastnického práva a znemožnění využití dotčených pozemků jako doposud. Navrhovatel uvádí, že na pozemku p. č. X1 je vymezeno veřejné prostranství jako park, resp. parkový pás podél vodoteče po okraji zástavby na východním okraji obce, ovšem bez vysvětlení, proč Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

mají sloužit jako veřejné prostranství obrovské sousední zastavitelné ploše právě jeho soukromé pozemky. Jestliže je veřejného prostranství třeba, má být vymezeno přímo v rámci zastavitelné plochy. Navrhovatel považuje za absurdní pasáž odůvodnění, podle které již dříve platilo, že dotčené pozemky byly vymezeny jako zastavitelné plochy bydlení, jejichž integrální součástí mohly být i plochy veřejných prostranství. Navrhovatel pak odpůrkyni vyčítá, že důvody pro vymezení veřejného prostranství na jeho soukromých pozemcích nepřináší ani v rozhodnutí o jeho námitkách (společných s osobou zúčastněnou na řízení) evidovaných pod č. j. 168/7.3.2022, kde odpůrkyně toliko odkázala na odůvodnění k pozemku p. č. X3. Odůvodnění ochranou vodoteče navrhovatel pokládá za nepřesvědčivé, neboť hned vedle (blíže obci) se nachází druhá vodoteč, aniž by pro její ochranu a revitalizaci bylo stanoveno veřejné prostranství – naopak zastavitelné plochy jsou vymezeny těsně u ní. Vadit by neměl ani tvar dotčených pozemků, jelikož i jinde v obci jsou vymezeny podlouhlé pozemky jako plochy určené pro zástavbu. Domy jsou na sebe různě kolmé a nikomu to dosud nevadilo. Navrhovatel zdůrazňuje, že byt odpůrkyně věděla (přinejmenším si musela být vědoma toho), že usiluje o získání společného rozhodnutí pro stavbu rodinného domu v severní části dotčených pozemků – protože byla účastnicí společného řízení a vydala souhlas se sjezdem, s prodloužením vodovodního řádu a se stavbou vodovodní přípojky, v odůvodnění napadeného územního plánu nepravdivě uvádí, že zvrát v budoucím režimu tohoto území je nepravděpodobný. Je ale naopak zřejmé, že se navrhovatel dlouhodobě snažil na dotčených pozemcích realizovat záměr stavby rodinného domu, který mu však napadený územní plán znemožnil. Navrhovatel také namítá, že výstavba na dotčených pozemcích je v souladu s urbanistickou koncepcí obce, přičemž naopak nově zastavitelné plochy Y1-Z a Y2-Z ležící dále od jádra obce (až za dotčenými pozemky) jsou s touto koncepcí v rozporu. Navrhovateli tak nezbyvá než se bránit proti nezákonnému, neodůvodněnému a až svévolnému zásahu odpůrkyně do jeho práv.

9. V dalším okruhu argumentace navrhovatel namítá, že napadený územní plán je v části týkající se dotčených pozemků jednoznačně nepřiměřený a nadměru zasahuje jeho vlastnické právo – zásah pokládá za intenzivní, protože byl před vydáním napadeného územního plánu aktivní za účelem budoucího využití dotčených pozemků v souladu s tehdejšími určeními. Podle názoru navrhovatele měla odpůrkyně zvolit jinou (přiměřenější) regulaci, resp. jen zachovat regulaci stejnou jako podle předchozího územního plánu. Ostatně odpůrkyně zastavitelnost zachovala prakticky u všech jiných lokalit na území obce, a nadto mnoho dalších pozemků upravila nově jako zastavitelné. Navrhovatel se domnívá, že nová regulace je překvapivá, neboť zasahuje do jeho legitimního očekávání a nerespektuje ani princip kontinuity územního plánování a právní jistoty (k tomu navrhovatel odkázal na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. 8. 2022, č. j. 54 A 39/2022-42). Napadený územní plán totiž zasáhl do stavu území, aniž by odpůrkyně vysvětlila, v čem se podmínky v území změnilly natolik, aby tato změna odůvodňovala významný zásah do vlastnického práva navrhovatele v podobě znemožnění výstavby, kterou navrhovatel reálně plánoval a již ji takřka završil pravomocným povolením (k tomu navrhovatel citoval z nálezu Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, a rozsudku NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50). Postup odpůrkyně proto hodnotí jako projev svévole. Soud by měl podle navrhovatele při přezkumu napadeného územního plánu také zohlednit, že v době jeho vydání disponoval společným rozhodnutím, které mu bylo zrušeno až o měsíc později.

10. Na posledním místě navrhovatel argumentuje tím, že napadený územní plán je vůči němu nepřipustně diskriminační. Za příklad nejprve uvádí plochu Y2-Z s funkčním využitím BV, která se také nachází v těsné blízkosti vodního toku. Na této ploše ale na rozdíl od dotčených pozemků zástavba může sahát až k hranici vodního toku a není zde vymezen pás veřejného prostranství k ochraně potoka. Navrhovatel nechápe, jak je možné, že u dotčených pozemků byla výstavba zakázána, přestože jde stejně jako u plochy Y2-Z o proluku v zástavbě a nejedná se o cenné půdy ZPF.
11. Navrhovatel se cítí být diskriminován i ve vztahu k plochám Y3-Z a Y4-Z s funkčním využitím PZ, které se nachází vedle ploch Y5-Z a Y6-Z s funkčním využitím BV. Předmětné plochy PZ jsou totiž rovněž okolo potoka, ale jsou podstatně užší, než jak jsou tyto plochy vymezeny na dotčených pozemcích. Užší je tudíž i rozsah předkupního práva. Vlastníci těchto pozemků jsou tedy omezeni v menším rozsahu než navrhovatel, aniž by pro to existovaly rozumné důvody.
12. Nakonec navrhovatel srovnává dotčené pozemky se zastavitelnou plochou Y7-Z s funkčním využitím BV. Tato plocha se totiž nachází v těsném sousedství říčky K., aniž by zde ale bylo vymezeno veřejné prostranství pro ochranu břehů a koryta vodního toku nebo park sloužící pro zastavitelnou plochu. Je zde vymezen jen úzký pás přírodní plochy NP (ten ale svojí šířkou neodpovídá šířce dotčených pozemků, ačkoliv K. je významnější vodní tok než bezejmenný potok vedoucí okolo dotčených pozemků) a dále plochy PP pro novou stezku pro chodce a cyklisty podél břehů říčky K. Navrhovatel postrádá odůvodnění i ve vztahu k tomu, proč je lokalita pro zástavbu vyhodnocena jako vhodná, přestože jde zčásti o plochu v záplavovém území Q 500 a přestože jsou říčka K., její břehy a niva lokálním biokoridorem LBK X. U plochy Y-Z navrhovatel pro kontext závěrem zmiňuje, že její součástí jsou také pozemky p. č. X4 a X5, které vlastní Ing. J. T., který byl určeným zastupitelem v procesu pořizování napadeného územního plánu, a dále pozemky, které vlastní J. Š., tehdejší starosta obce. Tyto skutečnosti navrhovatel považuje za důležité, byť si není jist, co z nich lze dovozovat.
13. Odpůrkyně považuje argumentaci navrhovatele za nedůvodnou, navrhuje proto, aby soud návrh zamítl. Nejprve odpůrkyně reaguje na tvrzení navrhovatele stran procesních pochybení. Poukazuje na to, že § 46 odst. 3 nového stavebního zákona je účinný až od 1. 7. 2023, a již z toho je zřejmé, že se na proces pořizení a zpracování napadeného územního plánu nevztahoval. Není přitom ani pravdou, že by zpracovatelem a pořizovatelem napadeného územního plánu byla jedna a tatáž fyzická osoba, neboť se jednalo o dvě samostatné podnikající osoby. Neregistrovaná obchodní značka „Š. F.“ není firmou žádné obchodní společnosti. Podle názoru odpůrkyně je dobrá součinnost mezi zpracovatelem a pořizovatelem územně plánovací dokumentace nezbytnou podmínkou pro efektivní a časově úsporný průběh procesu. Odpůrkyně potvrzuje, že Mgr. J. F., Ph.D., je sice uveden i v autorském týmu zpracovatelů jakožto konzultant v oblasti regulace a právní supervize, tato jeho účast ale nikterak nezpochybňuje roli zodpovědné projektantky a zpracovatelky Ing. arch. V. Š., Ph.D. Odpůrkyně dále s navrhovatelem sice souhlasí, že ve veřejné vyhlášce oznamující vydání napadeného územního plánu došlo k uvedení chybného ustanovení, to však nemělo navrhovatelem popisované důsledky. Z pohledu odpůrkyně šlo jen o nepodstatnou chybu, která by neměla vést ke zrušení napadeného územního plánu (k tomu odpůrkyně odkázala na rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-64). K hlavičkovému papíru, který byl použit při oznámení vydání napadeného územního plánu, Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

odpůrkyně uvádí, že patří obci Kolomuty a využívá ho i obecní úřad, který je jedním z orgánů obce a který vedle výkonu přenesené působnosti zajišťuje obci servis i při výkonu samostatné působnosti. Obecní úřad Kolomuty tedy zkrátka pouze poskytl servis Zastupitelstvu obce Kolomuty při zveřejnění předmětné vyhlášky. Odkazované metodické sdělení je v projednávané věci nepřiléhavé, protože se soustředilo na situace, kdy je pořizovatelem územního plánu obecní úřad jiné obce, než pro kterou je územní plán pořizován. Podstatné je, že na úřední desce odpůrkyně byla zveřejněna veřejná vyhláška, z níž plyne, že napadený územní plán byl vydán Zastupitelstvem obce Kolomuty. Odpůrkyně přitom navrhovateli vyčítá, že ani nevylicil, jak by tyto případné procesní vady mohly mít dopad do jeho právní sféry.

14. K námitce, že zastavitelné plochy Y1-Z a Y2-Z byly vymezeny nedůvodně, odpůrkyně oponuje, že pro vymezení zastavitelných ploch není jediným rozhodujícím faktorem kvalita zemědělské půdy. Dalšími faktory jsou třeba hledisko urbanistické a dopravní, což odpůrkyně vysvětlila v odůvodnění napadeného územního plánu (zde odkázala na kapitolu G, § C06, str. 87). Podotkla, že toto odůvodnění bylo akceptovatelné i pro orgán ochrany ZPF. Redukce zastavitelnosti na dotčených pozemcích byla provedena ze zcela jiných důvodů než z důvodu ochrany zemědělské půdy. Tyto důvody jsou kompletně popsány především v rozhodnutí o námitce navrhovatele (zde odpůrkyně odkázala na kapitolu L, námitku č. 4, str. 215–217) – jde o důvod ekologický, hydrologický (blízkost vodoteče) a dále urbanistický (vztah k sousedním pozemkům, konfigurace pozemků). Důležitý není tvar dotčených pozemků, ale především jejich konfigurace k pozemkům sousedním. K námitce, že stavební úřad zde již povolil stavbu rodinného domu a že z hlediska odstupů tím potvrdil možnost zastavění těchto pozemků, odpůrkyně uvádí, že to není v procesu pořízení územního plánu určující – odstupové vzdálenosti totiž lze dodržet na mnoha pozemcích, což ale automaticky neznamená, že každý takový pozemek je pro zástavbu vhodný i z hledisek jiných. Odpůrkyně nerozporuje, že ona i pořizovatel věděli o pokročilé fázi inženýrské přípravy výstavby rodinného domu na pozemcích navrhovatele i o probíhajícím povolovacím procesu, tento záměr ale vedení obce nepovažovalo za vhodný a od začátku procesu pořízení napadeného územního plánu preferovalo řešení v podobě nezastavitelného zeleného pásu. Z návrhu pro společné jednání naopak muselo být navrhovateli zřejmé, že riskuje (tj. že ho může čekat i neúspěch), nestihne-li získat pravomocné povolení stavby rodinného domu do doby vydání napadeného územního plánu.
15. Odpůrkyně je přesvědčena, že vůči navrhovateli postupovala zcela otevřeně. Vycházela z toho, že původní územní plán na dotčených pozemcích stavbu rodinného domu umožňuje, a proto byla připravena akceptovat situaci, že ještě před vydáním napadeného územního plánu bude stavba povolena a už zde výstavbě nezabrání. Na druhou stranu ale ve všech etapách procesu pořizování nového územního plánu držela řešení, které by na těchto pozemcích již výstavbu neumožňovalo. Její postup byl zcela transparentní a férový, neboť nezneužila své dílčí kompetence, aby přípravu stavby rodinného domu obstruovala, nicméně to neznamená, že zde s výstavbou neměla problém (především z urbanistických hledisek). Odpůrkyně nerozporuje, že protože navrhovatel stavbu rodinného domu skutečně připravoval, byl zásah do jeho právní sféry omezením zastavitelnosti dotčených pozemků intenzivní. Důležité důvody pro toto řešení ale odpůrkyně podrobně rozvedla v rozhodnutí o námitce navrhovatele, kdy podpůrně vzala v potaz i skutečnost, že si navrhovatel mohl

(měl) být vědom toho, že podstupuje riziko střetu jeho zájmu s řešením nového územního plánu.

16. K námitce, že zelený pás na dotčených pozemcích je podél vodoteče nedůvodně rozšířen, odpůrkyně uvádí, že šířka tohoto pásu je dána stavem parcelace a postupem výstavby. Pro zelený pás je tak využit celý pásovitý soubor dotčených pozemků, které jsou vzhledem ke svému tvaru a konfiguraci k jinému využití nevhodné. K zúžení zeleného pásu na jižní části pozemku osoby zúčastněné na řízení (pozemku p. č. X3) pak dochází proto, že zde již existuje stavební povolení na rodinný dům – redukce zastavitelnosti by zde byla jen prázdným gestem. Ochrana nivy předmětné vodoteče by byla bezpochyby účinnější, pokud by na pozemku osoby zúčastněné na řízení nebyl povolen rodinný dům. Ovšem k tomu již došlo a v situaci, kdy osoba zúčastněná na řízení činila aktivní kroky k realizaci povoleného záměru, by již nebylo realistické snažit se napadeným územním plánem tento stav zvrátit. Nezbylo tak, než zvolit kompromisní řešení, jelikož se pracuje s reálným územím, kde již byla řada záležitostí v minulosti rozhodnuta, mnoho hodnot bylo poškozeno a mnoho optimálních urbanistických řešení znemožněno. To na druhou stranu ale neznamená, že má být rezignováno na hledání optimálního řešení. Redukce zastavitelnosti se tak na pozemku osoby zúčastněné na řízení projeví alespoň tím, že v zadní části pozemku nebudou již doplňovány další stavby, které sice jsou v plochách BV přípustné (doplňkové stavby, zpevněné plochy), ale které by dále zhoršily hydrologické funkce nivy. Takové řešení je vhodnější i pro zachování možnosti přístupu k vodoteči a její správy. Vymezení jednotlivých ploch veřejného prostranství je odůvodněno souhrnně i zvlášť, což platí i pro plochu Y3-Z. To, že vymezení této plochy pomáhá zároveň naplňovat požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2022 (dál jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), je pro tuto plochu v zásadě nepodstatné. Z hlediska požadavků této vyhlášky je pro tuto část obce zásadní vymezení veřejného prostranství v ploše Y4-Z, které bude moci skutečně sloužit obyvatelům dané části obce jakožto plnohodnotné veřejné prostranství umožňující rekreaci či setkávání lidí. Údajné absurdity v odůvodnění napadeného územního plánu lze vysvětlit tím, že jde o přebrané odůvodnění z původního územního plánu obce, neboť smyslem odůvodnění bylo popsat návaznost na původní řešení.
  17. Podle názoru odpůrkyně navrhovatel účelově dezinterpretuje ustálenou judikaturu správních soudů ohledně kontinuity řešení při územně plánovací činnosti. Je si vědoma toho, že v situaci, kdy se řešení nového územního plánu výrazně odchyluje od řešení předchozího územního plánu, jsou kladeny vyšší nároky na odůvodnění, ty ale splnila. Oponuje, že nemusela nastat žádná zásadní změna v území, aby bylo legitimní přistoupit k úpravě řešení na dotčených pozemcích, jelikož postačil odlišný odborný pohled autorizované osoby zpracovatele na nutnost chránit vodní toky a jejich nivy, umožnit jejich revitalizaci, a tak zabránit jejich oplocování nebo výstavbě na nich.
  18. Nicméně navrhovatel se mylí i v tom, že k žádné změně v území nedošlo. Odpůrkyně vysvětluje, že od doby vydání původního územního plánu v roce 2002 uplynulo 20 let, během kterých proběhla v dotčené lokalitě parcelace a výstavba. Kvůli pozici vlastníků pozemků p. č. X3, X1 a X2 (tj. dotčených pozemků) zde ale nebyla zastavitelná plocha využita zrovna urbanisticky vydařeně a efektivně (ať už byl majitelem těchto pozemků během uplynulých 20 let kdokoliv). Přestože se vzhledem k obslužné cestě logicky nabízela příčná parcelace včetně těchto pozemků, které by sloužily jako zahrady s neoploceným
- Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

záhumenkem u vodního toku, zůstaly tyto pozemky i nadále oddělené. Jak bylo přitom v odůvodnění rozhodnutí o námitkách uvedeno, výstavbou na dotčených pozemcích kolmou k sousedním zastavitelným pozemkům bude výrazně narušováno soukromí na zahradách sousedních rodinných domů. I laikovi také musí být jasné, že jde o urbanisticky naprosto nevhodné řešení, neboť tvar a umístění dotčených pozemků neumožňuje umístit hlavní stavbu a oplocení ve větší vzdálenosti od potoka.

19. Namítaná diskriminace vůči zastavitelné ploše Y3-Z podle odpůrkyně pomíjí dvě zásadní odlišnosti. Vodní tok u plochy Y3-Z je už v daném urbanistickém bloku takřka zcela obestavěn (stavbami či jejich oploceními), a tak by bylo poněkud samoúčelné vytvářet podél něj zelený pás, který by ale končil již u pozemku p. č. X6. Dynamické tempo výstavby v obci bylo z tohoto pohledu pro územně plánovací proces nemilosrdné – v první verzi dokumentace pro společné jednání v této lokalitě ještě zástavba nebyla, takže tu zelený pás byl vymezen jako plocha Y4-Z, pro etapu veřejného projednání už nicméně tento pás vypadl, protože byla provedena aktualizace zastavěného území a na pozemcích p. č. X7 a X6 už byly v katastru nemovitostí zapsány domy, zatímco na pozemcích p. č. X8, X9 a X10 již probíhala výstavba. Druhou skutečností zpochybňující námitku diskriminace je odlišnost obou ploch z urbanistického hlediska. Plocha Y3-Z nesměřuje k výstavbě, která by byla tak nevhodně orientovaná k sousedním pozemkům. Byť má tedy navrhovatel pravdu, že v této části obce (stejně jako i na jižní části pozemku p. č. X3) je (také) zástavba přibližující se k samotnému vodnímu toku krajně nevhodná, vzhledem k pokročilé fázi výstavby zde už zkrátka nebyla možnost to napravit.
20. K diskriminaci vůči plochám 105-Z a 106-Z odpůrkyně uvádí, že navrhovatel měl namísto plochy 105-Z patrně na mysli plochu 108-Z vymezenou podél vodního toku. Na to jen stroze reaguje, že na dotčených pozemcích je zelený pás podél vodoteče rozšířen z důvodu stávající parcelace a aktuálního postupu výstavby, neboť vzhledem ke tvaru a konfiguraci jsou dotčené pozemky k jinému využití nevhodné.
21. Konečně ve vztahu k ploše 01-Z odpůrkyně uvádí, že do zeleného pásu podél K. jsou zahrnuty pozemky p. č. X11 a X12, které mají šířku cca 7 m, a že zelený pás je ještě přetažen na sousední pozemek a podél něj je ještě vymezena plocha veřejného prostranství 63b-Z pro cyklostezku. Dohromady je zde tak vytvořen prostor pro odstup mezi břehem K. a ploty pozemků zhruba odpovídající šířce zeleného pásu na dotčených pozemcích. Závěrečnou nářezku na to, že vlastníky pozemků v ploše 01-Z jsou určeni zastupitel pro pořízení územního plánu a starosta obce, odpůrkyně hodnotí jako argument nedůstojný. Odpůrkyně proto jen stručně poukazuje na to, že předmětné pozemky byly zařazeny v zastavitelné ploše již v původním územním plánu, že došlo pouze k dílčí úpravě v severozápadním rohu plochy a že z jednoduchého srovnání vyplývá, že dotčené pozemky jsou k vodnímu toku umístěny nejbližší, resp. nachází se přímo vedle něj – na rozdíl od pozemku starosty, který se nachází ve vzdálenosti cca 65 m od K., a pozemků pověřeného zastupitele, které jsou od vodního toku vzdálené cca 50 m.
22. V replice navrhovatel zdůrazňuje, že je značně nestandardní, že za obec (odpůrkyni) v samostatné působnosti podával vyjádření létající pořizovatel, což jen dokládá, že odpůrkyně zjevně vůbec nerozlišuje mezi jednotlivými rolemi. Obecní úřad obce měl skrze létajícího pořizovatele vykonávat v rámci územního plánování dozor nad dodržováním zákonnosti v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace a je i logické, že obec v

samostatné působnosti potřebovala při psaní vyjádření konzultovat odborné otázky s osobou zajišťující odbornost pro výkon působnosti pořizovatele. Není ale možné, aby docházelo i v soudním řízení ke směřování rolí odpůrkyně a pořizovatele (k tomu navrhovatel cituje z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2018, č. j. 43 A 34/2018-97). Navrhovatel trvá na tom, že stejně tak je nepřipustné i míchání rolí pořizovatele a zpracovatele (projektanta). Praxe, kdy pořizovatel fakticky nebude kvůli blízkému vztahu se zpracovatelem řádně vykonávat státní dozor, je nevhodná a je již nyní v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (zde navrhovatel pro srovnání odkazuje na právní úpravu týkající se výkonu advokacie a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2020, sp. zn. 23 Cdo 1337/2019, stejně jako na judikaturu týkající se objektivního testu podjatosti soudců s tím, že se přiměřeně aplikuje i na správní řízení). Pořizovatel, který má vztah k projektantovi, může být velmi snadno podjatý a může postupovat tak, aby přehlížel zájmy samosprávy a veřejné zájmy, jen aby ochránil zájem architektonické kanceláře, ve které pracuje. Pokud se odpůrkyně skrze pana F. ve vyjádření snaží tvrdit, že důležitá je pouze formální stránka věci, tj. že obě osoby nejsou dohromady jednou právníckou osobou (která by je zaměstnávala, popř. jejímiž jednatelem by byli), pak je to z pohledu navrhovatele pouhé kličkování a snaha zmást. V. Š. a pan F. spolupracují na celé řadě projektů již dlouhou dobu, nejedná se o žádnou jednorázovou záležitost nebo oddělení obou osob (k tomu navrhovatel odkazuje na webové stránky <https://planovani.eu/>). Přitom z tzv. testu objektivní nestrannosti vyplývá to, že nemusí být dána jistota, ale stačí důvodné pochybnosti o poměru osob. Pokud byl celý proces zatížen zásadní vadou a nebyla řádně kontrolována jeho zákonnost, pak je evidentní, že jeho výsledek je zásahem do práv vlastníků pozemků v lokalitě včetně navrhovatele. Vážným procesním pochybením je pak i to, že veřejnou vyhlášku vydal pořizovatel (a nadto s odkazem na nesprávné zákonné ustanovení) navzdory § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, podle kterého má územní plán vydat zastupitelstvo obce v samostatné působnosti a má ho také doručit veřejnou vyhláškou. Napadený územní plán tedy nebyl řádně doručen, a tudíž je ve smyslu nejnovější rozhodovací praxe NSS nicotný. Obecní úřad jako pořizovatel nemůže poskytovat žádný servis zastupitelstvu obce v samostatné působnosti, neboť to není v souladu se zákonem. Navrhovatel se coby občan vždy cítí být dotčen nezákonným výkonem veřejné správy a zde přitom dochází k zásadním zásahům do jeho vlastnického práva.

23. Navrhovatel připomíná, že stavební úřad již povolil realizaci jeho záměru (výstavbu rodinného domu) a že pouze z důvodu vydání napadeného územního plánu krajský úřad toto rozhodnutí zrušil a věc stavebnímu úřadu vrátil k dalšímu řízení. Odpůrkyně přitom otevřeně přiznává, že jednala úmyslně, aby mu jeho záměr zmařila. K odůvodnění zásahu do jeho vlastnického práva ale rozhodně nestačí jen jiný odborný pohled projektanta, přičemž nelze nevidět, že pořizovatel má snahu projektantku hájit, neboť je k ní emočně vztažen. Podle navrhovatele odpůrkyni skutečné argumenty chybí, neboť nedává žádný smysl, že zastavitelnost byla zachována i v lokalitě, kde je podle názoru odpůrkyně zástavba krajně nevhodná. Navrhovatel proto věří, že takto zpracovaný napadený územní plán by při soudním přezkumu neměl obstát.
24. V duplice odpůrkyně konstatuje, že navrhovatel zbytečně problematizuje skutečnost, která je v územně plánovací praxi zcela běžná a ze žádného právního předpisu ani nevyplývá její závadnost. Mgr. J. F., Ph.D., vystupoval v procesu pořízení napadeného územního plánu jako tzv. smluvní pořizovatel na základě příkazní smlouvy uzavřené s obcí Kolomuty.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Následně ho odpůrkyně požádala o asistenci při zpracování vyjádření v tomto soudním řízení, neboť odpůrkyně je malou obcí, která nemůže mít administrativní aparát odborně zdatný v otázkách územního plánování natolik, aby v obdobných případech nepotřebovala pomoc externích odborníků. Právě smluvní pořizovatel má o celém procesu největší přehled a dokáže reagovat srozumitelně a bez zbytečného odkladu, přičemž se jedná pro obec o nejlevnější řešení. Označení Mgr. J. F., Ph.D., jako vyřizující osoby v hlavičce vyjádření bylo provedeno z ryze praktických důvodů, klíčovým pro autorizaci dokumentu je podpis a razítko zákonného zástupce obce. Odpůrkyně dodává, že pořizovatel není v rámci územně plánovacího procesu ani analogicky v pozici advokáta a že obecní úřad využívající smluvního pořizovatele podléhá dozorové pravomoci ministerstva, krajských úřadů a úřadů územního plánování, samotné obecní úřady kvalifikované pro územně plánovací činnost dle § 6 odst. 2 stavebního zákona v daných věcech ani dozor nevykonávají. Odpůrkyně cituje z metodické příručky Ministerstva vnitra, aby podpořila své tvrzení, že v oblasti samostatné působnosti obecní úřad plní úkoly uložené mu zastupitelstvem nebo radou obce, čímž jim poskytuje servis. Na situaci, kdy je zveřejnění veřejné vyhlášky administrováno obecním úřadem, tedy nevidí nic závadného. Stěžejní je toliko to, že ve veřejné vyhlášce bylo uvedeno, že napadený územní plán byl vydán Zastupitelstvem obce Kolomuty. Odpůrkyni dále není jasné, co by dle názoru navrhovatele mělo být důležitějším východiskem pro řešení územního plánu než právě poznatky z oboru urbanismu a architektury, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona. Odpůrkyně odmítá, že by pořizovatel byl emočně zatížen vztahem k projektantce, jak tvrdí navrhovatel, jeho jednotlivé kroky v územně plánovacím procesu podléhaly jen dohodě s určeným zastupitelem. Odpůrkyně tudíž uzavírá, že z jejího pohledu je návrh zcela nedůvodný.

25. Osoba zúčastněná na řízení se původně samostatným návrhem, jenž byl spojen ke společnému řízení, coby vlastník pozemku p. č. X3 domáhala zrušení části napadeného územního plánu v rozsahu, v němž také na jejím pozemku vymezuje plochu PZ a veřejné prostranství PPX a, oproti navrhovateli navíc, také v němž pro plochy BV stanoví regulativ minimální a maximální velikosti stavebního pozemku. Uplatňovala přitom (až na několik výjimek) shodnou argumentaci jako navrhovatel.
26. Po pravomocném zamítnutí jejího návrhu se po zrušení konečného rozsudku ve vztahu k navrhovateli na výzvu soudu přihlásila do pokračujícího řízení jako osoba zúčastněná. Cítí se být dotčena s tím, že její právní zájem na věci je shodný jako zájem navrhovatele. Poukazuje na to, že Ústavní soud zrušil předchozí rozsudky (viz dále) z důvodu neústavního přezkumu přiměřenosti. Podotýká přitom, že na rozdíl od navrhovatele sice získala pravomocné stavební povolení, avšak následně došlo k drobné úpravě stavebního záměru a stavební úřad v současnosti vede řízení o dodatečném povolení stavby, což v příloze dokládá oznámením o zahájení řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby ze dne 20. 8. 2025, jež se týká nástavby a stavebních úprav rodinného domu provedených v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 29. 9. 2020. Osoba zúčastněná na řízení konstatuje, že ke dni nabytí účinnosti napadeného územního plánu měla pravomocné stavební povolení a stavbu v dobré víře realizovala. Změna územně plánovací regulace tak v jejím případě dopadá do již nabyté právní pozice a do investic učiněných v důvěře v postup veřejné moci, což vyžaduje zvláště přísné posouzení proporcionality a konkrétní poměření veřejného zájmu se zásahem do vlastnického práva. V důsledku drobné změny při provádění stavby ji nyní napadený územní plán přímo a aktuálně ohrožuje, jelikož podmínkou dodatečného

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

povolení je i soulad s novou územně plánovací dokumentací. Po vydání nálezu Ústavního soudu podle osoby zúčastněné na řízení soudu nezbyvá než napadenou část územního plánu zrušit, a to i ve vztahu k ní, neboť o postavení účastníka řízení přišla v důsledku protiústavního postupu správních soudů.

### **Předchozí průběh soudního řízení a nález Ústavního soudu**

27. Rozsudkem ze dne 20. 1. 2023, č. j. 54 A 86/2022-56 (dále jen „předchozí rozsudek“), soud návrhy obou tehdejších navrhovatelů (tj. navrhovatele a nynější osoby zúčastněné na řízení) zamítl. Krajský soud se neztotožnil s námitkami, podle nichž je územní plán neúčinný či nicotný. Neuvedení formy opatření obecné povahy v jeho výroku ani ve veřejné vyhlášce ze dne 4. 7. 2022, č. j. 1/2022/Kolomuty/en/10 (dále „veřejná vyhláška“), nemělo zásadní dopady. Stejně tak namítané vady veřejné vyhlášky nezakládají nicotnost ani neúčinnost územního plánu. Z veřejné vyhlášky je totiž zřejmé, že územní plán vydala a jeho vydání oznamovala obec v samostatné působnosti. Odkazy na ustanovení, která na věc přímo nedopadají, také nemají vliv na zákonnost územního plánu. Krajský soud nepřisvědčil ani námitce, že pracovní spojení mezi pořizovatelem a zpracovatelkou je nepřipustné a má za následek hrubou nezákonnost. I kdyby byl namítaný střet zájmů problematický, mohl by být jen dílčí procesní vadou. Krajský soud shledal územní plán v posuzovaných regulativech také řádně odůvodněný. V rámci posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva tehdejších navrhovatelů krajský soud poukázal především na obecnost uplatněných námitek. Podrobněji pak hodnotil proporcionalitu zařazení dotčených pozemků do ploch PZ. Dospěl k závěru, že osoba zúčastněná na řízení není limitována v tom, aby realizovala již povolenou stavbu, a proti zbylé části pozemku p. č. X3 konkrétní námitku v podstatě nevznesla. V případě navrhovatele pak vyhodnotil, že veřejné zájmy převážily nad jeho vlastnickým právem a legitimním očekáváním, neboť již investoval do projektové přípravy stavby rodinného domu. Konkurujícími zájmy jsou zde zájem na usnadnění péče o veřejnou technickou infrastrukturu (vodoteč) podpořený právem správce na přístup a vjezd na přilehlé pozemky, zákonná ochrana niv vodních toků jakožto významného krajinného prvku, na ně navazující urbanistický záměr odpůrkyně a ochrana práv sousedních vlastníků. Ani ponechání části (pruhu) pozemku parc. č. X3 v zastavitelných plochách by nebylo řešením. S ohledem na šíři kolem 10 m a povinné odstupové vzdálenosti 2 m by byl stavebně jen obtížně využitelný a vytvářel by tlak na poskytnutí nežádoucích výjimek z požadavků stavebních předpisů. Regulace taktéž nevykazuje charakter diskriminačního zacházení. Jde o výsledek přístupu odpůrkyně, který byl aplikován na celém území obce.
28. NSS následně rozsudkem ze dne 26. 6. 2024, č. j. 8 As 21/2023-58, zamítl kasační stížnosti podané oběma tehdejšími navrhovateli. Za nepřipustnou označil námitku, že odpůrkyně svévolně zaměňuje výkon přenesené a samostatné působnosti, jakož i námitku, že odpůrkyně v územním plánu odkazovala na nesouvisející právní úpravu. Krajský soud zdůvodnil všechny své klíčové závěry, pročez jeho rozsudek není nepřezkoumatelný. I kdyby snad nereagoval na dílčí tvrzení stěžovatelů, jeho ucelená argumentace se vypořádává s obsahem i smyslem návrhové argumentace. NSS nepřisvědčil tvrzení stěžovatelů o nedostatcích veřejné vyhlášky ani námitce stran nepřipustného propojení pořizovatele a zpracovatele územního plánu. Zdůraznil dále, že krajskému soudu nevznikly pochybnosti o tom, že napadený územní plán byl vydán usnesením zastupitelstva obce Kolomuty ze dne 27. 6. 2022, č. 40-22, pročez nebyl důvod, aby si krajský soud usnesení zastupitelstva vyžádal. Na žádost NSS nicméně odpůrkyně doplnila správní spis také o zápis ze zasedání Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

zastupitelstva konaného dne 27. 6. 2022, který potvrzuje vydání usnesení č. 40-22, jímž byl vydán napadený územní plán. NSS dále uvedl, že krajský soud dostatečně vypořádal i námitky navrhovatele o nepřiměřenosti a diskriminační povaze napadené části územního plánu. Požadavek na kontinuitu územního plánování není podle ustálené judikatury absolutní, přičemž ani nepravomocné stavební povolení nemůže samo o sobě vylučovat změnu regulace dotčené plochy. Krajský soud podle něj správně poukázal na to, že proti zájmu navrhovatele realizovat své vlastnické právo vybudováním rodinného domu stojí zájem na usnadnění péče o veřejnou technickou infrastrukturu, zákonná ochrana niv vodních toků a urbanistický záměr obce. Kromě toho krajský soud za jeden z konkurujících zájmů označil potřebu chránit práva sousedních vlastníků. NSS nepřisvědčil ani tvrzení navrhovatele, že by na jeho námitky byly kladeny nepřiměřené požadavky. Objektivně z nich totiž bylo možné dovodit pouze nesouhlas s tím, že na pozemku navrhovatel nebude moci provést stavební záměr. Odpůrkyně přitom i podle NSS řádně zdůvodnila přiměřenost zásahu do vlastnického práva stěžovatele.

29. Proti rozsudku NSS a předchozímu rozsudku krajského soudu si podal ústavní stížnost již pouze navrhovatel. Nálezem ze dne 10. 12. 2025, sp. zn. IV. ÚS 2217/24, Ústavní soud oba zmíněné rozsudky zrušil. Opravným usnesením ze dne 21. 1. 2026, sp. zn. IV. ÚS 2217/24, následně Ústavní soud opravil písarskou chybu ve výroku nálezu tak, že se zrušuje rozsudek NSS a výroky II a III předchozího rozsudku krajského soudu ve vztahu k navrhovateli. Z důvodu nepodání ústavní stížnosti se totiž nález nemohl týkat osoby zúčastněné na řízení ani výroku o spojení věcí ke společnému řízení, který nemohl narušit základní práva navrhovatele.
30. Pokud jde o důvody zrušovacího nálezu, Ústavní soud se zabýval pouze posouzením přiměřenosti zásahu do práv navrhovatele, jelikož ústavní stížnost již proti tvrzeným formálním nedostatkům a procesním pochybením při přijímání napadeného územního plánu v podstatě nesměřovala. Ústavní soud předeslal, že věc navrhovatele je specifická tím, že v jeho prospěch již bylo vydáno společné povolení ke stavbě rodinného domu a teprve až v průběhu odvolacího řízení nabyt účinnosti napadený územní plán, který znemožnil provedení stavebního záměru. Ústavní soud také zohlednil, že odpůrkyně vyslovila souhlas se zřízením sjezdu na dotčené pozemky i s prodloužením vodovodního řadu a zřízením přípojky a že již došlo k přípravě i dalších inženýrských sítí. V takové situaci navrhovatel mohl podle Ústavního soudu důvodně předpokládat, že dojde k povolení jeho stavebního záměru, takže na jeho straně bylo možné shledat legitimní očekávání a bylo zapotřebí též ve smyslu § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) šetřit jeho oprávněný zájem na užívání dotčených pozemků v souladu s dosavadním územním plánem. Čím větší úsilí na přípravu realizace záměru již bylo vyloženo, tím intenzivnější zásah do jiných ústavně zaručených práv nebo veřejných statků musí hrozit, aby bylo možné územní plán změnit. Skutečnost, že záměr nebyl povolen pravomocně, legitimní očekávání navrhovatele nevylučuje.
31. Ústavní soud přitom uzavřel, že správní soudy náležitě neposoudily kritérium proporcionality v užším slova smyslu. Odmítl, že by námitky navrhovatele znemožňovaly určit, které právo či zájem budou přijetím napadeného územního plánu zasaženy. I přes jejich stručnost je zřejmé, že brojily proti znemožnění výstavby rodinného domu. Soudy však při poměrování vlastnického práva navrhovatele nezohlednily význam vodního toku, jehož ochrany se odpůrkyně dovolávala, konkrétně to, že jde o trubní vedení mající jen po Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

relativně zanedbatelné délce podobu otevřeného vodního kanálu, jímž podle slov navrhovatele ani neteče voda, takže je pochybné, zda lze vůbec hovořit o potřebě ochrany nivy vodního toku. Krajskému soudu také nepřísluší hodnotit jako preferované řešení ochranný pruh po obou stranách vodního toku, existuje-li z hlediska intenzity zásahu do práv navrhovatele k dispozici šetrnější zákonné řešení vedoucí k ochraně veřejného statku. Ústavní soud dále odmítl jako paušální argument, že by umístění rodinného domu na dotčených pozemcích mělo potenciál vyvolávat konfliktní situace v důsledku nahlížení do zahrad jiných vlastníků, jelikož to platí pro každý pozemek na území obce. Přístup krajského soudu i NSS Ústavní soud označil za formalistický a nedostatečně přihlížející k již vynaloženému značnému úsilí navrhovatele na přípravu záměru stavby rodinného domu.

32. Poté, co krajský soud na základě svého podnětu dosáhl vydání opravného usnesení, aby bylo vyjasněno právní postavení druhého z původních navrhovatelů, který ústavní stížnost nepodal a účastenství v řízení před Ústavním soudem se v důsledku své pasivity vzdal, dal prostor účastníkům se k věci znovu vyjádřit.
33. Navrhovatel se nejprve k věci nevyjádřil, pouze druhý z původních navrhovatelů uplatnil práva osoby zúčastněné na řízení a krátce se vyjádřil způsobem shrnutým shora v bodě 26.
34. Odpůrkyně navrhla, jak upřesnit argumentaci pro zamítnutí návrhu v rámci posouzení proporcionality. V první řadě k otázce legitimního očekávání navrhovatele zdůraznila, že muselo být zásadně relativizováno skutečností, že dotčené pozemky byly po celou dobu projednávání napadeného územního plánu vedeny jako nezastavitelné, z čehož byl odpor odpůrkyně proti možnosti výstavby domu více než zřejmý. I přesto se navrhovatel rozhodl pokračovat v investiční přípravě výstavby, byť si musel být vědom toho, že napadený územní plán realizaci tohoto záměru znemožní. Na tom podle odpůrkyně nic nemění ani to, že v souladu s tehdy platným územním plánem vydala ke stavbě příslušné souhlasy, jelikož v opačném případě by zneužila svého postavení k obstrukcím. Za svůj korektní postup a respekt ke stávajícímu územnímu plánu by odpůrkyně neměla být soudy trestána, neboť by se jednalo o precedent motivující k neférovému jednání, jež by v konečném důsledku byl devastující pro důvěru občanů v orgány veřejné správy. Nepravomocné stavební povolení by podle odpůrkyně nemělo být přeceňováno i s ohledem na podané námitky a odvolání sousedů navrhovatele.
35. Odpůrkyně dále jako významnou protiváhu legitimního očekávání navrhovatele zdůraznila jasně popsání urbanistické důvody jakožto samotné jádro územně plánovací činnosti, jež podle ní mohou správní soudy z odborného hlediska posuzovat jen velmi limitovaně. I při laickém pohledu na již umístěný dům na pozemku p. č. X3 je podle odpůrkyně zřejmé, že jde o urbanistický paskvil zcela odporující zásadám vhodné urbanistické struktury. Nalepení podlouhlého domu na podlouhlý pozemek těsně k zadní hranici pozemku sousedního rodinného domu představuje naprosto nevhodné řešení a bude vyvolávat nepohodu a konflikty mezi uživateli sousedních domů. Nejde o to, že by nemohly zastavitelné pozemky spolu sousedit, nýbrž o tvar pozemků, jejich velikost a orientaci k obslužné komunikaci, protože určité způsoby parcelace již ze své povahy přináší vyšší riziko konfliktů mezi uživateli. Situace v případě dotčených pozemků je podle odpůrkyně do očí bijící a urbanistické řešení napadeného územního plánu na to od počátku projednávání reagovalo redukcí zastavitelnosti.

36. Podle odpůrkyně nelze i přes výhrady Ústavního soudu opírající se o dříve neuplatněné argumenty navrhovatele brát na lehkou váhu ochranu vodoteče. Ta se nenachází na pozemku navrhovatele, jak uváděl Ústavní soud, ale na sousedním pozemku p. č. X13, přičemž v sousedství dotčených pozemků není zatrubněna. Při deštích plní funkci melioračního kanálu, který odvádí vodu z rozsáhlých polí nad obcí. Odpůrkyně nepopírá, že jde o umělý vodní útvar, mnohde se zpevněným korytem, ale právě proto zde byl vytvořen zelený pás, aby byla mj. umožněna revitalizace vodního toku a došlo ke zpomalení odtoku vody z území v reakci na vysychání krajiny v souvislosti s probíhající klimatickou změnou. Zpochybnění tohoto záměru poukazem na současný stav vodoteče je důsledkem zásadního nepochopení účelu územního plánu jakožto nástroje pro budoucí řešení území. Odpůrkyně dále poukazuje na to, že i v tomto případě je namístě hovořit o nivě vodního toku, jelikož i menší toky vytváří ve svém okolí širší pás více zvodněného území, který je třeba v krajině rozvíjet a vytvářet pro něj prostor zamezením orby a zástavby, aby mohl v krajině zadržet co největší objem vody. V tomto směru § 49 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění účinném od 1. 2. 2022 (dále jen „vodní zákon“) požaduje u drobných vodních toků respektovat tzv. manipulační pásmo 6 m od břehové čáry, které v tomto případě zasahuje zhruba do poloviny šířky dotčených pozemků. Jen sotva tak lze připustit na dotčených pozemcích umístění domu, což podle odpůrkyně dokládá dům na pozemku p. č. X3, který i přes svůj podlouhlý tvar do manipulačního pásma zasahuje. Žádné šetrnější řešení s připuštěním výstavby domu tak podle ní není na dotčených pozemcích představitelné. Nanejvýše by bylo možné debatovat nad tím, zda dotčené pozemky mají mít charakter veřejně přístupného prostranství, anebo pro veřejnost uzavřené plochy sídelní zeleně, nicméně i takovou variantu námitky navrhovatele odmítaly. S ohledem na uvedené argumenty proto odpůrkyně setrvala na svém požadavku, aby soud podaný návrh zamítl.
37. Na vyjádření odpůrkyně navrhovatel reagoval replikou, v níž upozornil na to, že podle čl. 89 odst. 2 Ústavy je nález Ústavního soudu pro soud závazný. Ústavní soud přitom uvedl, že cíl v podobě „předcházení konfliktům v území“ je jako odůvodnění zásahu zcela paušální a nedostatečný, neboť takto by nebylo možné stavět v žádné lokalitě, kde jsou nějakí sousedé. Jejich ochranu lze zajistit řadou mírnějších cest, než je úplný zákaz stavět. K druhému argumentu odpůrkyně ochranou vod pak Ústavní soud soudu vytknul nezohlednění podoby a významu vodního toku. Jestliže přitom ve svém vyjádření odpůrkyně poukazuje na jeho význam pro zadržování vody v krajině a boj proti klimatické změně, navrhovatel namítá, že takové argumenty nebyly v odůvodnění napadeného územního plánu uvedeny a je nepřípustné je nově doplňovat. Navíc vlastník vodního toku, tj. stát, za nějž jedná Státní pozemkový úřad, vodnímu toku takový význam nepřipisuje, když ve vyjádření ze dne 15. 7. 2024, které navrhovatel k replice přikládá, souhlasil s jeho zatrubněním. Že vodoteč nebrání realizaci stavby, ostatně plyne i z pravomocného stavebního povolení vydaného osobě zúčastněné na řízení a nepravomocného stavebního povolení vydaného navrhovateli. Zákonné požadavky plynoucí z vodního zákona mohly být zajištěny i užším pásem plochy PZ v šíři 6 m na druhé straně vodoteče. To platí o to více v situaci, kdy zástavba v okolí vodoteče je v obci naprosto běžným jevem. Navrhovatel proto dospívá k závěru, že po nález Ústavního soudu soud nemá jinou možnost než napadenou část územního plánu zrušit.

**Opakované posouzení návrhu soudem***Procesní podmínky a procesní legitimace navrhovatele*

38. Návrh podaný k soudu dne 24. 10. 2022 směřuje proti existujícímu a účinnému opatření obecné povahy a je včasný (§ 101b odst. 1 s. ř. s.). Soud jednal v řízení bez dalšího s obcí Kolomuty jakožto s odpůrkyní, neboť právě tu je třeba v souladu usnesením rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, přeneseně považovat za správní orgán, který napadené opatření obecné povahy vydal (§ 101a odst. 3 s. ř. s.).
39. Protože návrh obsahuje i požadované náležitosti podle § 101b odst. 2 s. ř. s., soud se dále zabýval otázkou, zda byl (je) navrhovatel oprávněn podat návrh na zrušení (části) napadeného územního plánu. Podle § 101a 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.
40. Navrhovatel svou aktivní legitimaci k podání návrhu dovozuje z vlastnictví dotčených pozemků, které soud ověřil z výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví č. X pro k. ú. a obec Kolomuty.
41. Soud ze spisového materiálu předloženého odpůrkyní zjistil, že dotčené pozemky v celém jejich rozsahu byly v původním územním plánu obce Kolomuty (tj. před účinností napadeného územního plánu) zařazeny do plochy *bydlení v rodinných domech městské a příměstské* (BI). Tyto plochy byly spolu s přilehlými pozemky p. č. X14 až X15 stejně jako mnohé další v obci určeny primárně pro obytnou zástavbu – pro individuální rodinné domy, izolované dvojdomy nebo řadové domy o max. dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. Přípustné bylo využít plochy i pro účely ubytovací (pensiony), sociální, (lokální) maloobchodní a pro jiné služby obyvatelstvu (jako stravovací a relaxační zařízení nebo hygienické služby). Přípustné zde bylo provozovat i nezávadnou domácí výrobu nebo drobné chovatelství a pěstitelství za podmínky, že budou vyloučeny rušivé vlivy zejména vůči sousedním pozemkům. Nepřípustné byly všechny (ostatní) druhy výrobních a skladových činností, které produkují hluk, prach nebo zplodiny, jakož i dopravní terminály, centra dopravních služeb apod.
42. Napadeným územním plánem jsou dotčené pozemky nově vymezeny jako *veřejné prostranství s převahou zeleně* (PZ). Ve výrokové části napadeného územního plánu věnované stanovení podmínek pro využití ploch je pro plochy PZ stanoveno (viz § F02), že jde o veřejná prostranství převážně nezpevněná, zejména o parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně (hlavní využití). Přípustné je využít území pro cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu, jakož i související dopravní a technickou infrastrukturu (i nadřazených systémů), dále pro drobné doplňkové stavby a architekturu, informační a reklamní zařízení s plochou max. 2 m<sup>2</sup>, dětská hřiště nebo pro ochrannou izolační a okrasnou zeleň či vodní plochy a toky. Činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejnou zeleň a zvyšující její uživatelskou či estetickou hodnotu jsou zde přípustné toliko za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy. Totéž platí pro sportoviště a parkoviště, které nadto musí být umístěno pouze na okraji plochy tak, aby zásadně nenarušilo celistvost plochy. Nepřípustné na těchto plochách jsou pak všechny ostatní stavby i činnosti, jakož i oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

43. Mezi účastníky řízení není sporu o tom, že u dotčených pozemků došlo ke změně způsobu jejich využití. V posuzované věci navrhovatel namítá mj. to, že změna dosavadního funkčního využití dotčených pozemků je vůči němu diskriminační (je svévolí odpůrkyně), jelikož se jiným vlastníkům pozemků (včetně osoby zúčastněné na řízení) v území regulovaném napadeným územním plánem dostalo bez rozumných důvodů lepšího zacházení. Navrhovatel tedy již jen na základě těchto skutečností je oprávněn k podání návrhu na zrušení napadeného územního plánu.
44. Soud proto přistoupil k věcnému posouzení návrhu, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného územního plánu (§ 101b odst. 3 s. ř. s.), tj. ze skutkového a právního stavu ke dni 27. 6. 2022.
45. Přezkum vad opatření obecné povahy lze obecně popsat pětibodovým algoritmem (testem), který byl pro tyto účely vymezen judikaturou (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS): 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti; 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem; 5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality, tedy konkrétně, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem, jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně; v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli.
46. Posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem (pátý krok algoritmu) je ovšem v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů podmíněno předchozím seznámením odpůrkyně s důvody, pro něž má být sporné řešení nepřiměřeným zásahem do práv navrhovatele, a to prostřednictvím námitek, v nichž je na potřebu takového individuálního poměrování upozorněna a v nichž jsou jí k posouzení předloženy konkrétní důvody zpochybňující navrhované řešení. Nebyly-li by odpovídající námítka podány, pak by soudu v zásadě nezbývalo, než námitku nepřiměřenosti zásahu do práv navrhovatele zamítnout bez věcného posouzení (v podrobnostech viz např. rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35).
47. V případě územního plánování především není možné připustit zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, „nerozumnosti“ či libovůle. Na druhou stranu však nelze pomíjet, že vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (viz rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, bod 65, dále též rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, a rozsudek NSS ze dne 18. 11. 2010, č. j. 7 Ao 5/2010-68).
48. Obecně přitom platí, že soud může napadený územní plán přezkoumat (pokud jde o shora popsaný algoritmus přezkumu) jen v rozsahu a v mezích bodů, jež byly v návrhu uplatněny, neboť širšímu přezkumu brání jednak vázanost soudu rozsahem a důvody návrhu zakotvená v § 101d odst. 1 s. ř. s. a jednak zásada koncentrace řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části zakotvená v § 101b odst. 3 větě druhé s. ř. s., podle níž nelze

již v dalším řízení (obsahuje-li návrh základní náležitosti) doplňovat nové návrhové body. Jakákoliv další podání (tj. včetně repliky navrhovatele) jsou ze zákona projednatelná jen v rozsahu, v němž rozvíjejí již uplatněné návrhové body, nemohou však otevírat nové otázky.

49. Od tohoto zákonem stanoveného pravidla je však soud v nynější věci povinen v rozsahu plynoucím z nálezu Ústavního soudu ustoupit. Jak stanoví přímo čl. 89 odst. 2 Ústavy, vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu jsou závazná pro všechny orgány i osoby. V daném případě je proto nerozhodné, že o tom, že je napadeným územním plánem chráněná vodoteč bez vody a v převážné části zatrubněná, se navrhovatel (jak upozorňuje odpůrkyně) nejen v námitce, ale ani v řízení před obecnými soudy vůbec nezmínil (poprvé takto argumentoval až v textu ústavní stížnosti), nebo že v námitkách uplatněných po veřejném projednání návrhu územního plánu navrhovatel neargumentoval předchozím povolením a realizací prodloužení vodovodu, absencí potřeby chránit nivu bezejmenného vodního toku nebo omezenou relevancí hrozby narušení soukromí na sousedních zahradách. Jelikož Ústavní soud krajskému soudu vytknul, že se těmito otázkami při posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva navrhovatele nezabýval, bez dalšího z toho plyne povinnost soudu tyto okolnosti (bez ohledu na to, kdy byly poprvé zmíněny) učinit součástí svých úvah a patřičně je promítnout do meritorního posouzení. Na druhou stranu Ústavní soud součástí nálezu neučinil žádné obecnější úvahy, kterými by popíral v judikatuře Ústavního soudu akceptované limity přezkumu správních soudů zakotvené ve zmíněných § 101d odst. 1 a § 101b odst. 3 větě druhé s. ř. s. a v judikatuře příkladmo zmíněné shora v bodě 45. Za daného stavu tedy zrušující nález soud opravňuje zohlednit nad rámec obecně platných koncentračních zásad pouze takové okolnosti, které sám Ústavní soud v nálezu jako relevantní zmiňuje. Zrušující nález ale není otevřenou branou pro uplatňování jakýchkoliv nových argumentů majících dopad na posouzení přiměřenosti řešení zakotveného v napadeném územním plánu, k nimž se odpůrkyně v procesu jeho přijímání nemohla pro argumentační pasivitu navrhovatele vyjádřit.
50. Zároveň podle soudu za této situace s ohledem na zachování práva na spravedlivý proces platí, že k těmto nově uplatňovaným argumentům se odpůrkyně musí mít možnost v řízení před soudem vyjádřit, aniž by bylo možné ji omezovat jen na argumenty, které výslovně uvedla v odůvodnění napadeného územního plánu. Neznamená to ovšem, že soud je oprávněn samostatně posuzovat důvodnost těchto argumentů tam, kde na určitou otázku vyjádřil ve smyslu čl. 89 odst. 2 Ústavy závazný právní názor Ústavní soud. Ten totiž reagoval na argumentaci navrhovatele uplatněnou v ústavní stížnosti, na niž odpůrkyně měla prostor reagovat. Případné nedostatky či absenci svého vyjádření již nemůže dohánět v opakovaném řízení před soudem, neboť ten je vyčleněným názorem Ústavního soudu plně vázán a není oprávněn se od něj odchýlit.
51. Dále je třeba dodat, že protože odpůrkyně výslovně souhlasila s postupem soudu podle § 51 odst. 1 s. ř. s. a navrhovatel a osoba zúčastněná ponechali příslušnou výzvu soudu znovu zaslanou po zrušení předchozího rozsudku bez reakce, rozhodl soud opět bez nařízení jednání. To nebylo nezbytné ani za účelem dokazování, neboť v tomto směru účastníci shodně akceptovali i možnost soudu vyjít z listin, jež jsou součástí soudního spisu, do které měli možnost nahlížet. Nadto dokazování nebylo pro rozhodnutí soudu potřebné.

52. Soud tentokrát vázán právním názorem Ústavního soudu dospěl k závěru, že návrh je důvodný, byť nikoliv ve všech ohledech. Zrušující náleze se dotkl pouze posouzení přiměřenosti regulace napadeného územního plánu, nikoliv vypořádání ostatních návrhových bodů, zejména těch procesní povahy, jež nijak nezpochybnil v kasačním přezkumu ani NSS. Proto ve vztahu k nim soud pouze zopakuje jejich vypořádání obsažené již v předchozím rozsudku.
53. Jako první se soud zabýval otázkou účinnosti napadeného územního plánu, neboť existence (způsobilého) předmětu řízení je sama o sobě nezbytnou podmínkou řízení – v případě, že by nebyla splněna, by totiž bylo namístě podaný návrh odmítnout podle § 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s. V této souvislosti přitom navrhovatel také namítal, že napadený územní plán je dokonce nicotný v důsledku toho, že ho oznámil (a tím vydal) k tomu nepřislušný orgán (ať už zde měl navrhovatel na mysli Obecní úřad Kolomuty nebo přímo Mgr. J. F., Ph.D.) a že veřejná vyhláška nezmiňovala jeho právní formu a nemožnost podání opravných prostředků.
54. V dané věci ale lze dovodit, že napadený územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy za použití odpovídajících ustanovení správního řádu a stavebního zákona, byť označení právní formy skutečně není ve veřejné vyhlášce a vlastně ani v textu výrokové části nikde obsaženo. Odkaz na právní formu opatření obecné povahy je ale uveden v textové části odůvodnění, byť bohužel jen zcela okrajově na str. 56 v kapitole D věnované vyhodnocení splnění požadavků zadání, konkrétně požadavku kapitoly F zadání zpracovat návrh napadeného územního plánu formou opatření obecné povahy, a dále pak v poučení o nepřipustnosti opravných prostředků na str. 243 textové části odůvodnění. Uvedené náležitosti tedy v napadeném územním plánu nechybí, přičemž nevádí, pokud nejsou součástí veřejné vyhlášky oznamující jeho vydání, jelikož ve veřejné vyhlášce byl obsažen přímý odkaz na ohlašovanou dokumentaci napadeného územního plánu a na možnost do ní nahlédnout buď elektronickou cestou nebo fyzicky na obecním úřadu odpůrkyně. Nevadí ani to, že tyto zmínky nejsou obsaženy ve výrokové části textu napadeného územního plánu, jelikož napadený územní plán je třeba vnímat jako jeden celek bez ohledu na to, že z praktických důvodů je rozčleněn do několika dílčích částí, jež ale byly vyhlášovány v jeden okamžik. Pokud jde o poučení o opravných prostředcích, není ani překvapivé, že se nachází až v samotném závěru odůvodnění napadeného územního plánu (či vlastně až za ním), neboť to odpovídá běžné praxi i při vydávání správních rozhodnutí. Chybějící označení právní formy ve výroku napadeného územního plánu může být v tomto směru překvapivější, ovšem s ohledem na zmínku o právní formě alespoň v textu odůvodnění nemá zásadní dopady. Ostatně to, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy, plyne již z platné právní úpravy (§ 43 odst. 4 věta poslední stavebního zákona) a napadený územní plán ani vyhláška ohlašující jeho vydání s tím nejsou v rozporu (neuvádějí, že by snad byl vydáván jinou právní formou (např. jako obecně závazná vyhláška obce), přičemž zmínka ve veřejné vyhlášce o usnesení zastupitelstva odkazuje jen na právní formu, kterou má výsledek hlasování zastupitelstva obce z pohledu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Navíc správní řád stanoví, že se v písemném vyhotovení opatření obecné povahy uvede označení „opatření obecné povahy“ nebo jiné označení stanovené zákonem (viz § 69 odst. 1 ve spojení s § 174 odst. 1). Jestliže tedy stavební zákon daný správní akt vydávaný formou opatření obecné povahy

označuje jako územní plán, je v souladu se správním řádem, jestliže je jeho písemné vyhotovení nadepsáno pouze jako „územní plán“.

55. Podle § 173 odst. 1 věty třetí správního řádu opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou správní orgán opatření obecné povahy oznamuje, a to na jeho úřední desce (tj. toho správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal).
56. Soud z obsahu předložené spisové dokumentace zjistil, že napadený územní plán byl dle veřejné vyhlášky ze dne 4. 7. 2022 a přípisu ze dne 22. 7. 2022 podepsaných starostou obce vydán dne 27. 6. 2022 usnesením Zastupitelstva obce Kolomuty č. 40-22. Soud nemá pochybnosti o tom, že napadené opatření obecné povahy bylo vydáno zastupitelstvem odpůrkyně v samostatné působnosti, která má k jeho vydání pravomoc podle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona. V souladu s tím je ostatně i v napadeném územním plánu výslovně uvedeno, že ho vydalo Zastupitelstvo obce Kolomuty (viz stranu 3 textové části a stranu 3 jeho odůvodnění).
57. V projednávané věci není sporu o tom, že veřejná vyhláška ze dne 4. 7. 2022, č. j. 1/2022/Kolomuty/en/10, oznamující vydání napadeného územního plánu byla vyvěšena na úřední desce odpůrkyně (včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 7. 7. 2022 a sejmuta dne 25. 7. 2022, jak to ostatně ve správním spise dosvědčují příslušné doložky na veřejné vyhlášce vyplněné místostarostkou obce a opatřené razítkem obce. Sporné ale je, zda napadený územní plán byl oznámen zákonem předvídaným způsobem, tj. zda jej oznámila skutečně odpůrkyně, která ho v samostatné působnosti vydala (měla vydat). Teprve pak by totiž napadený územní plán byl způsobilý vyvolávat právní účinky a byl s to zasáhnout i do veřejných subjektivních práv navrhovatelů.
58. Soud proto ověřil, jaké skutečnosti plynou z obsahu veřejné vyhlášky ze dne 4. 7. 2022. Zjistil, že v záhlaví veřejné vyhlášky je označena odpůrkyně slovy „Obec Kolomuty“ současně s uvedením její adresy, identifikačního čísla a telefonního čísla. S tímto označením koresponduje i podpis osoby, která je za odpůrkyni oprávněna jednat (srov. § 104 zákona o obcích), jakož i otisk razítka odpůrkyně v kolonce pro orgán, který potvrzuje vyvěšení a sejmутí oznámení. V textu veřejné vyhlášky je přitom explicitně uvedeno, že „[ú]zemní plán Kolomuty byl vydán **Zastupitelstvem obce Kolomuty** dne 27. 6. 2022 usnesením č. 40-22.“ (důraz přidán soudem) a kde se lze s dokumentací napadeného územního plánu seznámit. V souladu se zněním § 111 odst. 1 zákona o obcích tedy z veřejné vyhlášky lze jednoznačně vyvodit, že byla vyhotovena pro účely samostatné působnosti obce.
59. Skutečnost, že je ve veřejné vyhlášce (v textu) označen také Obecní úřad Kolomuty a je připojeno i jeho razítko, jakož i to, že pod kolonkou „Vyrizuje“ (v záhlaví) je uveden Mgr. J. F., Ph.D., coby osoba kvalifikovaná pro územně plánovací činnost, jejímž prostřednictvím obecní úřad ve smyslu § 24 odst. 1 věty druhé stavebního zákona zajišťuje pořizování napadeného územního plánu, spolu s kontakty na něj, ani ve svém souhrnu rozhodně nevede soud k závěru, že by odpůrkyně napadený územní plán vůbec neoznámila. Tyto (toliko doprovodné) údaje nemohou zakládat nicotnost napadeného územního plánu (lze-li vůbec o nicotnosti v případě opatření obecné povahy, tedy správního aktu odlišného od správního rozhodnutí, uvažovat) a ani jeho neúčinnost, neboť již z hlavičky je zřejmé, že napadený územní plán vydává obec v samostatné působnosti, která napadený územní plán také oznamovala. Veřejná vyhláška ze dne 4. 7. 2022 se podstatným způsobem odlišuje od veřejné

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

vyhlášky, k níž se vyjadřoval NSS v rozsudku ze dne 20. 1. 2021, č. j. 2 As 320/2019-66, a jež je i dnes veřejně dostupná v archivu úřední desky obce Ráby (viz <https://www.raby-obec.cz/file/53042>). V daném případě totiž veřejnou vyhlášku vydal Magistrát města Pardubic jakožto správní orgán, který zjevně nebyl součástí obce Ráby, na svém hlavičkovém papíře, svým jménem a s podpisem své oprávněné úřední osoby, zatímco v nynějším případě je veřejná vyhláška vydána na hlavičkovém papíře odpůrkyně, jejím obecním úřadem a je podepsána místostarostkou odpůrkyně (a to nejen u doložek o publikaci).

60. Pravdou je, že se v textu uvádí, že vydání napadeného územního plánu oznamuje Obecní úřad Kolomuty jakožto jeho pořizovatel a že veřejná vyhláška je opatřena i razítkem obecního úřadu s malým státním znakem, což naznačuje, jako by veřejná vyhláška měla být vydána v rámci přenesené působnosti. To skutečně není správné a představuje to dílčí pochybení, avšak nejedná se o vadu takového charakteru, že by bylo nutné nahlížet na napadený územní plán jako neúčinný. Nelze totiž přehlížet skutečnost zmiňovanou odpůrkyní, že dle § 109 odst. 3 písm. a) zákona o obcích je obecní úřad oprávněn vykonávat činnosti i v samostatné působnosti, mimo jiné úkoly, které mu uložilo zastupitelstvo obce, a tedy že obecní úřad skutečně v souladu se zákonem je oprávněn zastupitelstvu obce v samostatné působnosti poskytovat nezbytný „administrativní servis“ (podstatné je, že rozhodovací pravomoc již realizovalo zastupitelstvo obce). Zveřejnění napadeného územního plánu tedy provedl jménem obce její orgán, který k tomu byl z hlediska právní úpravy oprávněn. Kromě toho lze poukázat též na to, že zákon o obcích prakticky bezvýjimečně ve všech svých ustanoveních v souvislosti s úřední deskou vždy hovoří o „úřední desce obecního úřadu“ (srov. § 39, § 65, § 66b, § 68, § 93, § 128 či § 129a), přičemž § 26 odst. 1 věta druhá správního řádu výslovně říká, že pro orgány územního samosprávného územního celku se zřizuje jedna úřední deska. Samotné zastupitelstvo obce tak ani nemůže mít vlastní úřední desku, jedinou úřední desku obce spravuje obecní úřad, a nelze se tedy podívat tomu, pokud v situaci, kdy faktické úkony spojené s vyvěšením na „své“ úřední desce činí právě obecní úřad, se ve veřejné vyhlášce též uvádí, že veřejnou vyhláškou doručuje napadený územní plán právě obecní úřad. Jde o podobně alternativní jazykové vyjádření, jako když je uvedeno, že listinu doručuje poštovní doručovatel, namísto toho, že příslušné rozhodnutí oznamuje správní orgán prostřednictvím poštovní přepravy. Možná může jít o vyjádření nepřesné, avšak nemá to žádné zásadní dopady.
61. Vliv na účinnost oznámení napadeného územního plánu nemá ani to, že za vyřizující osobu byl označen Mgr. J. F., Ph.D., vystupující v pozici tzv. létajícího pořizovatele. Jedná se o označení kontaktní osoby v dané záležitosti a zároveň osoby, která se podílela na přípravě vyvěšeného dokumentu, rozhodné ale je, že tento dokument za odpůrkyni podepsala, a tedy jej schválila místostarostka obce. Skutečnost, že někdo připravuje text úředních listin včetně např. správních rozhodnutí, a někdo jiný takové dokumenty pak po kontrole a provedení případných korekcí za správní orgán autorizuje, je v praxi běžná. Otázka, kdo poskytuje případnou asistenci při vzniku správního aktu, je v podstatě vnitřní záležitostí správního orgánu a nemá zásadně žádné vnější dopady, i kdyby snad takový „pomocník“ nedisponoval příslušnými oprávněními; pro zákonnost správního aktu je podstatné, zda konečnou podobu schválila k tomu oprávněná úřední osoba, jež je oprávněna za správní orgán jednat. To přitom v tomto případě bylo splněno podpisem místostarostky obce (srov. § 103 odst. 1 ve spojení s § 104 odst. 1 zákona o obcích).

62. Bez vlivu na zákonnost oznámení napadeného územního plánu je pak také to, že se v textu veřejné vyhlášky odkazuje mj. i na ustanovení § 55 odst. 7 a § 55b odst. 10 stavebního zákona, které na projednávanou věc nedopadají přímo, neboť klíčové sdělení o tom, že napadený územní plán nabývá účinnosti dle § 173 odst. 1 a § 25 odst. 2 správního řádu patnáctým dnem po vyvěšení tohoto oznámení na úřední desce Obecního úřadu Kolomuty bylo správné. Samotný stavební zákon výslovně ustanovení o tom, jak má být oznamováno vydání územního plánu (a stejně tak i zásad územního rozvoje), na rozdíl od nepřesně uvedených ustanovení týkajících se oznamování vydání jeho změn neobsahuje, správní řád jako obecný předpis se tak použije v souladu s obecným odkazem obsaženým v § 192 odst. 1 stavebního zákona. Nicméně samotný odkaz na ustanovení § 55 odst. 7 a § 55b odst. 10 stavebního zákona, jakkoliv ne zcela přesný, není zase až tak matoucí, jelikož se jedná o ustanovení ve stavebním zákoně svou povahou nejbližší. Na rozdíl od ustanovení upravujících oznamování návrhů územního plánu v podobě pro společné jednání či veřejné projednání (srov. § 50 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona), kde zákon ukládá provést zveřejnění přímo pořizovateli (v rámci přenesené působnosti), totiž ve veřejné vyhlášce označená ustanovení upravují finální úkon v podobě oznámení vydaného opatření obecné povahy a obdobně jako v případě aktualizace zásad územního rozvoje jednoznačně dávají najevo, že toto oznámení již má v samostatné působnosti provést ten, kdo opatření obecné povahy vydává. Touto osobou je obec, jíž je třeba přičítat jednání jejího zastupitelstva (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, odst. 44 až 46, či ze dne 25. 6. 2019, č. j. 1 As 454/2017-94, č. 3911/2019 Sb. NSS, odst. 32 a 33).
63. Soud tedy nesouhlasí s navrhovatelem, že existují přinejmenším pochybnosti, zda napadený územní plán neoznámil Obecní úřad Kolomuty nebo snad Mgr. J. F., Ph.D., jako tzv. létající pořizovatel, a to údajně obdobně jako tomu bylo v případě projednávaném u NSS v rozsudku ze dne 20. 1. 2021, č. j. 2 As 320/2019-66. Napadený územní plán oznámila obec na své jediné úřední desce (úřední desce svého obecního úřadu, který fakticky vyvěšení v rámci „administrativního servisu“ poskytovaného zastupitelstvu obce provedl) textem, který sice pomohl zpracovat Mgr. J. F., Ph.D., avšak který za obec řádně autorizovala její místostarostka.
64. Soud proto vyšel z toho, že veřejná vyhláška oznamující vydání napadeného územního plánu byla odpůrkyní vyvěšena na správné úřední desce dne 7. 7. 2022, a tudíž že napadený územní plán nabyl účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu (srov. § 25 odst. 2 správního řádu) patnáctým dnem po tomto dni, tedy dne 22. 7. 2022. Věcnému projednání návrhu soudem tudíž nic nebrání.

*Pořizovatel a zpracovatel napadeného územního plánu*

65. Předně navrhovatel odpůrkyni vyčítá, že došlo k nepřipustnému smíšení (propojení) rolí pořizovatele a zpracovatelky napadeného územního plánu. To podle něj vedlo k hrubé nezákonnosti celého procesu, jelikož byla snížena kontrola zákonnosti a záruky za ni, v důsledku čehož byl i navrhovatel zkrácen na svých právech. To odpůrkyně popírá.
66. Z obsahu spisového materiálu předloženého odpůrkyní soud zjistil, že si Obecní úřad Kolomuty ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, aby mohl v přenesené působnosti pořizovat napadený územní plán. Kvalifikační požadavky pro územně plánovací

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

činnost konkrétně splnil prostřednictvím Mgr. J. F., Ph.D. (usnesení zastupitelstva odpůrkyně ze dne 29. 3. 2021, č. 13-21). Proces pořízení napadeného územního plánu si tak odpůrkyně od té doby vedla prostřednictvím svého obecního úřadu (předtím funkci pořizovatele zajišťoval Magistrát města Mladá Boleslav). Zpracovatelkou (projektantkou) se pak stala Ing. arch. V. Š., Ph.D., oprávněná k projektové činnosti ve výstavbě.

67. Podle nového stavebního zákona platí, že pořizovatel vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím osob k tomu způsobilých, jmenovitě státního zaměstnance, úředníka nebo osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti s oprávněním k výkonu územně plánovací činnosti (srov. blíže § 46 odst. 2 nového stavebního zákona) a že výkon územně plánovací činnosti těmito osobami a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné (srov. § 46 odst. 3 nového stavebního zákona). Právě o tuto (v době vydání napadeného územního plánu ovšem dosud neúčinnou) právní úpravu se přitom navrhovatel ve své argumentaci opírá, vědom si plně faktu, že na proces pořízení a přijetí napadeného územního plánu se ještě nevztahovala. Navrhovatel se nicméně mylí, má-li snad za to, že je toliko na úvaze soudu, kterou právní úpravu při přezkumu napadeného územního plánu použije. I kdyby byl totiž již nový stavební zákon v době rozhodování soudu účinný, soud by byl přesto podle § 101b odst. 4 s. ř. s. povinen vycházet z právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného územního plánu. Jen ve vztahu k takové právní úpravě tedy soud zkoumá zákonnost, přičemž jeho úkolem rozhodně není dále ověřovat, zda by při přezkumu napadený územní plán obstál i podle později účinných právních předpisů.
68. Pravdou ovšem je, že i kdyby soud nahlížel na projednávanou věc optikou, že je nepřípustné, aby jedna a tatáž osoba vykonávala současně činnost pořizovatele a projektanta, nebylo by možné dospět k jinému závěru, než že tomuto požadavku napadený územní plán dostál. Byť totiž navrhovatel podrobně citoval z důvodové zprávy k novému stavebnímu zákonu a vyzdvihoval důvody pro zakotvení nového pravidla nepřípustnosti smíšení role pořizovatele a zpracovatele, zřejmě záměrně odhlíží od toho, že i důvodová zpráva příkladem připouští, že je akceptovatelné, aby pořizovatel byl zároveň zpracovatelem za předpokladu, vykonává-li činnost pořizovatele fyzická osoba odlišná od té, která se věnuje činnosti projektanta. Ani případné pracovní spojení nebo dobré mezilidské vztahy (byť by byly před soudem prokázány) mezi Mgr. J. F., Ph.D., a Ing. arch. V. Š., Ph.D., by tak nemohly vést k závěru, že došlo k porušení zásady odlišnosti osoby pořizovatele a zpracovatele, neboť je bez dalšího zcela evidentní, že jde o dvě rozdílné fyzické osoby.
69. Nelze ostatně ani přehlížet, že tím, kdo v konečném důsledku napadený územní plán schvaluje, je zastupitelstvo odpůrkyně, jež také v konečném důsledku odpovídá za zákonnost tohoto opatření obecné povahy, stejně jako to, že dozor v oblasti územního plánování provádí jiné orgány než pořizovatel (zde lze odkázat na vyjádření odpůrkyně). Pořizovatel ani není v pozici nezávislého soudce či správního orgánu. V procesu projednávání a schvalování územního plánu se dokonce ani neuplatní institut podjatosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63, č. 3883/2019 Sb. NSS, či rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 10. 2019, č. j. 51 A 27/2019-102). Namítaný střet zájmů, pokud by jej vůbec bylo možné považovat dle rozhodné právní úpravy za problematický, by navíc mohl být jen dílčí procesní vadou, jež by se ale vůbec nemusela promítnout do zákonnosti výroku napadeného územního plánu. Rozhodné by bylo teprve to, zda v konkrétním případě měla vliv na zákonnost napadeného územního plánu

z hlediska konkrétních regulace dopadající do právní sféry navrhovatele v mezích jím uplatněných (dalších) návrhových bodů.

*Námítka nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů*

70. Namítanou nepřezkoumatelností napadeného územního plánu pro nedostatek důvodů se soud v zásadě nemůže zabývat samostatně, jelikož argumentace navrhovatele se úzce vztahuje právě k tomu, proč byly dotčené pozemky vyňaty ze zastavitelných ploch a s namítanou neproporcionality takového řešení a jeho diskriminačním charakterem.
71. Územní plán jako opatření obecné povahy přitom obsahuje dvojí odůvodnění – jednak vlastní odůvodnění a jednak odůvodnění rozhodnutí o námitkách. V nálezu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, Ústavní soud zdůraznil odlišnou povahu odůvodnění územního plánu jako takového a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a rozdílný přístup k soudnímu přezkumu těchto dvou odůvodnění. Zatímco celkové odůvodnění územního plánu může zůstat na veskrze obecné úrovni a nelze na jeho přezkum klást větší nároky, odůvodnění rozhodnutí o námitkách předkládá právní a skutkové důvody, pro něž je třeba z pozice veřejné moci zasáhnout do práv, povinností či zájmů konkrétních subjektů individualizovaných konkrétními námitkami. Jakkoliv může být nezbytnost takového zásahu předurčena výsledkem politických úvah samosprávy o regulaci vztahů v území (ty jsou předmětem odůvodnění územního plánu jako takového), konkrétní provedení a vypořádání konkrétních námitek vůči němu je správním soudem v zásadě plně přezkoumatelné. Nezbytné odůvodnění má být přiměřené povaze toho kterého nástroje územního plánování, neboť není hodnotou *per se*, ale prostředkem k zajištění toho, aby v komplexním procesu pořizování územně plánovací dokumentace byly učiněny všechny nezbytné komplexní úvahy, ať již jejich potřeba plyne z právní úpravy, z odborných hledisek či z konkrétního sporu o řešení některé otázky. Ústavní soud připomenul, že výkon samosprávy při územním plánování je výkonem veřejné moci, který je způsobilý zasáhnout do ústavně zaručených práv a svobod a který musí být soudem přezkoumatelný. Z toho dovodil, že ústavnímu požadavku přezkumu zákonnosti soudem odpovídá právě požadavek dostatečného odůvodnění opatření obecné povahy či rozhodnutí o námitkách (ledaže by jejich důvody byly zjišťovány až v samotném soudním řízení). Řádné odůvodnění tedy musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí „přehnaných požadavků“ usuzovat pouze výjimečně (v konkrétně vymezených poměrech věci). Současně je ovšem třeba 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 proto 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 (srov. rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101, či ze dne 30. 7. 2015, č. j. 8 As 47/2015-44).
72. Z hlediska obecného odůvodnění otázky, proč byly převzaty zastavitelné plochy z předchozího územního plánu a ještě vymezeny zastavitelné plochy nové na hodnotných zemědělských půdách, je třeba pouze říci, že navrhovatel nepožaduje, aby soud zrušil části výroku napadeného územního plánu vymezující pozemky na půdách I. třídy ochrany ZPF jako nově (či nadále) zastavitelné, související námitka nepřezkoumatelnosti mu tedy nenáleží. Tato námitka má význam jen v souvislosti s namítanou diskriminací, jež úzce

souvisí s proporcionalitou napadeného územního plánu, a je tedy zkoumána až v následující pasáži rozsudku.

*Proporcionalita napadeného územního plánu*

73. Jak již soud shora zmínil, přezkum přiměřenosti zásahu do vlastnického práva soudem je podmíněn (s výhradou nutnosti přihlédnout k několika konkrétním novým skutečnostem v návaznosti na zrušující nález Ústavního soudu vydaný v této věci) předchozím seznámením odpůrkyně s důvody vnímané nepřiměřenosti v námitkách, v nichž jsou předloženy konkrétní důvody zpochybňující navrhované řešení. Povinnost odpůrkyně k těmto individuálním důvodům přihlédnout a vysvětlit, proč případně s názorem o nepřiměřenosti navrženého řešení nesouhlasí, je tak přímo závislá na obsahu uplatněných námitek.
74. V tomto směru soud z obsahu správního spisu zjistil, že již v přípravné fázi předcházející zpracování zadání napadeného územního plánu navrhovatel uplatnil podáními ze dnů 18. a 20. 3. 2019 podněty k zařazení jím (spolu)vlastněných pozemků do zastavitelných ploch (konkrétně se jednalo o pozemky p. č. X16 až X17, X18, X19 a X10). Jak plyne z hlavního výkresu napadeného územního plánu, části těchto požadavků bylo vyhověno (pozemky p. č. X16, X19 a X20 jsou zahrnuty do zastavitelných ploch 31-Z, 32-Z, 34-Z a 02-Z).
75. K návrhu zadání uplatnil dne 24. 3. 2020 vyjádření Státní pozemkový úřad, odbor vodohospodářských staveb (dále jen „SPÚ“), který upozornil na to, že na území odpůrkyně eviduje stavby vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení. Dle připojené mapky je jedním z těchto zařízení i vodoteč probíhající kolem dotčených pozemků, evidovaná sice jako trubní, ale dle zjištění v terénu v délce 110 m mající povahu otevřeného vodního kanálu. SPÚ požadoval z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím) zachování funkčnosti těchto staveb a za účelem umožnění výkonu správy a údržby (např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu) označil za nutné zachovat podél otevřených hlavních odvodňovacích zařízení 6 m široký oboustranný manipulační pruh s tím, že případná výsadba by měla být jen na jedné straně ve vzdálenosti 1 m od břehové hrany.
76. Tento požadavek byl promítnut i do zadání napadeného územního plánu, které v rámci požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území obce na str. 4 požadovalo chránit břehové porosty i podél všech ostatních vodních toků (než říčky K.), včetně odvodňovacích struh, jako důležité prostorové a kompoziční prvky a významné krajinné ekologicky stabilní plochy a plošky v jinak intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině. V části věnované vodnímu režimu na str. 10 pak zadání vytyčovalo i cíl vytvoření podmínek pro rozšíření břehové vegetace a pro možnou revitalizaci struh přírodě blízkým způsobem, přičemž byl stanoven požadavek zachovávat podél toků obousměrně volný manipulační pruh v šíři 8 m od břehové čáry z důvodu provádění údržby toku.
77. V návaznosti na veřejné projednání návrhu napadeného územního plánu uskutečněné dne 1. 3. 2022 navrhovatel s osobou zúčastněnou na řízení uplatnili společným podáním dne 7. 3. 2022 písemné námitky, jež formulovali velmi stručně takto: „1/ Pozemek k.ú. K. č.p. X3 – 1266 m2

*Aby tento pozemek byl celý v Územním plánu jako území ÚP BV Bydlení venkovské. Na tomto pozemku je vydáno stavební povolení na stavbu RD a tento pozemek byl veden v původním ÚP Kolomuty jako BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské, viz příloha*

*2/ Pozemek k.ú. K. č.p. X2 – 998 m2 dále pozemek k.ú. K. X1 – 111 m2*

*Aby tyto pozemky byly celé v Územním plánu jako území ÚP BV Bydlení venkovské. Na těchto pozemcích je vydané závazné stanovisko ke stavbě RD, dále pak vyjmutí ze ZPF, dále pak probíhá vydání stavebního povolení na stavbu RD a tyto pozemky byly vedeny v původním ÚP Kolomuty jako BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské, viz příloha*

*3/ Aby velikost parcel – zastavitelných plochách minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu RD byla 750 m2 a maximální velikost stavebního pozemku pro stavbu RD na 3000 m2“*

Přílohou byly informace o jednotlivých pozemcích z databáze Nahlížení do katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy z téže databáze s vyznačením zmiňovaných pozemků a kopie výřezu z výkresu 02 „katastr – komplexní výkres“ a jeho legendy ze změny č. 3 předchozího územního plánu s vyznačením oblasti, kde se nacházejí zmiňované pozemky.

78. Protože pro rozsah přezkumu namítané nepřiměřenosti napadeného územního plánu je v principu určující to, zda a jaké byly navrhovatelem uplatněny námitky, musí soud připomenout, že navrhovatel v podstatě uplatnil pouze strohý požadavek na zachování dosavadního funkčního určení dotčených pozemků. Odpůrkyni nebyly předloženy žádné podrobnější důvody, proč by měla přijmout jiné řešení, jediné, co bylo z námítky patrné, byl zájem navrhovatele o zachování zastavitelnosti dotčených pozemků s ohledem na již pokročilou přípravu stavebního záměru. Na to ostatně odpůrkyně poukázala v posledním odstavci odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatelů (srov. str. 217).
79. Jak ovšem potvrzuje zrušující nálezný Ústavního soudu, i to bylo dostačující k tomu, aby se odpůrkyně vážně zabývala tím, zda vymezením změnové plochy veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně nezasahuje do práv navrhovatele nepřiměřeným způsobem s ohledem na již značné náklady a úsilí vložené do investiční přípravy. Pokud jde o vymezení veřejného prostranství s možností uplatnění předkupního práva ve smyslu § 101 stavebního zákona, vůči němu se navrhovatel vůbec v námitkách nevymezil, soud proto nemá žádný prostor k tomu, aby přezkoumal proporcionalitu takového opatření.
80. V tomto směru se lze zabývat pouze přiměřeností přesunu dotčených pozemků do ploch nezastavitelných stavbami pro bydlení, konkrétně do plochy PZ, na čemž je možnost založení předkupního práva závislá. V této souvislosti totiž navrhovatel výslovně poukázal na to, že na dotčených pozemcích usiluje realizovat stavbu v souladu s regulací v předchozím územním plánu a že nejde jen o pouhý hypotetický úmysl, ale že již za tím účelem podnikl celou řadu kroků. Konkrétně navrhovatel poukázal na to, že již podal žádost o stavební povolení a že již byly vydány jednotlivé dílčí správní akty, které vydání stavebního povolení předcházejí. Právě ve vztahu k ochraně již nabytých práv a vynaložených investic do rozvoje pozemků tedy odpůrkyně byla povinna vyvažovat vlastní zájmy, které změnou zastavitelnosti dotčených pozemků sledovala. Navrhovatel se však nijak nepoměřoval s jinými plochami v katastru obce a nenamítal tak nerovné zacházení (diskriminaci), touto otázkou se tak odpůrkyně nemusela v odůvodnění rozhodnutí o námitkách zabývat a v podstatě ani soudu nepřísluší, aby ji jako první otvíral.
81. K navrhovatelem namítaným okolnostem se přitom odpůrkyně v odůvodnění rozhodnutí o námitkách vyjádřila. K již vydanému stavebnímu povolení osoby zúčastněné na řízení Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

odpůrkyně připomněla, že regulace v napadeném územním plánu nemůže mít retroaktivní dopady, což je ostatně v jeho § F03 dokonce i výslovně konstatováno. Osoba zúčastněná na řízení tedy není napadeným územním plánem nijak limitována v tom, aby realizovala již povolenou stavbu. Sice by byla limitována v možnosti dále rozvíjet funkce a prostorové parametry stavby odporující nové regulaci, ale jak v posledním odstavci odůvodnění námítky vztahující se k pozemku p. č. X3 odpůrkyně upozornila, stavební povolení bylo územním plánem respektováno do té míry, že v rozsahu povolené stavby byl daný pozemek ponechán v plochách BV, jelikož i přes nevhodnost takové výstavby již nelze očekávat, že by územní plán na zastavění příslušné části pozemku mohl něco změnit.

82. Ve vztahu k samotnému navrhovateli ovšem odpůrkyně dospěla při vydání napadeného územního plánu k závěru, že veřejné zájmy jí sledované převáží nad jeho soukromými zájmy, a proto i přes pokročilou fázi přípravy záměru navrhovatele přeradila pozemky p. č. X2 a X1 do ploch nezastavitelných stavbami pro bydlení, což se následně projevilo tím, že po zásahu odvolacího orgánu v daném případě společné povolení vydáno nebylo (nepravomocné povolení bylo zrušeno s ohledem na změnu územně plánovací dokumentace před vydáním konečného rozhodnutí ve věci). V případě pozemků navrhovatele tedy byla odpůrkyně povinna konkrétně vyargumentovat, jaké zájmy upřednostnila před vlastnickými právy a legitimním očekáváním dotčeného vlastníka a proč vyhodnotila jako nezbytné přistoupit k omezení vlastnického práva.
83. Odpůrkyně tyto argumenty uvedla již v pasáži týkající se severní části pozemku p. č. X3 a v pasáži věnované pozemkům navrhovatele na ně odkázala s tím, že i zde jsou důvody totožné (srov. str. 216 odůvodnění napadeného územního plánu). V zásadě lze shrnout, že tyto důvody spatřovala v tom, že tyto pozemky představují úzký pás podél koryta bezejmenného vodního toku, podél něž je potřebné zachovat veřejnou prostupnost a zabránit zástavbě, popř. orbě až na hranu vodního toku. Výstavba v daných místech (např. ta, jež byla povolena v jižní části pozemku p. č. X3) přímo ohrožuje ekologické a hydrologické funkce vodoteče a odporuje základnímu krajinářskému principu, že by měly být vodoteče a jejich nivy jakožto významné krajinné prvky ze zákona chráněny před zástavbou s ohledem na jejich význam pro zadržování vody v krajině. Nadto zástavba na těchto pozemcích podle odpůrkyně razantně narušuje urbanistickou strukturu v této rozvojové lokalitě, protože je vymezena napříč za zahradami dělených pozemků rodinných domů, a bude tak výrazně a necitlivě narušovat soukromí na těchto sousedních zahradách, namísto toho, aby dotčené pozemky byly ponechány bez zástavby jako žádoucí izolační prvek mezi vodotečí a oplocenými zahradami. Odpůrkyně konečně podotkla, že možnost redukce zastavitelných ploch přímo vyplývá z § 102 stavebního zákona i judikatury správních soudů (např. rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS).
84. S těmito důvody souvisí též další pasáže napadeného územního plánu. V textové části výroku byl jako jedna ze zásad koncepce ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot [§ B03, písm. c)] zakotven požadavek, že je třeba chránit všechny ostatní vodní toky, strouhy a odvodňovací kanály s jejich oboustrannými břehovými porosty; zamezit orbě až na břehové linie vodních toků a zachovat po obou březích vždy dostatečně široký břehový pás umožňující vzrůst dřevinné vegetace. Obdobný požadavek je obsažen i v části věnované základní koncepci uspořádání krajiny [§ E02, písm. c)]. Pod bodem § E06 je pak stanoveno, že pro zlepšení stability břehových porostů a kvality vody vodních toků a pro jejich správu Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

a údržbu se stanovuje mimo zastavěné území v návaznosti na hranice vodních ploch a vodních toků ponechat volně přístupný pruh území v šíři minimálně 6,0 m od břehové linie. Tento pás bude tvořen primárně plochami přírodními (NP), případně plochami luk a pastvin (AL), plochami lesními (LE) či plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a nebude intenzivně zemědělsky obhospodařován, zejména nebude orán. V kapitole věnované veřejným prostranstvím [§ D58, písm. d)] pak bylo určeno, že se pro rozvoj systému veřejných prostranství na území obce Kolomuty vymezují mj. zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) 111-Z, 112-Z, 113-Z, 114-Z, 115-Z pro veřejný parkový pás podél vodoteče v zastavitelných plochách na východním okraji jádrového sídla Kolomuty. Jak dále plyne z odůvodnění napadeného územního plánu, plocha 113-Z byla vymezena, aby byly vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci dnes zcela regulovaného toku a možnost jeho řádné údržby (viz str. 198 a odůvodnění záboru v případě plochy ZPF81, resp. ZPF79, popř. str. 103). K potřebě zachování volně přístupného pruhu v území o šíři minimálně 6 m se napadený územní plán vyjadřuje např. i v odůvodnění týkajícím se § E06 výrokové části, kde (viz str. 127) poukazuje na ustanovení § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona. Tento požadavek přitom vyplývá již ze zadání napadeného územního plánu, jak se lze dočíst mj. na str. 41 a 45 odůvodnění, přičemž správní spis dokládá, že se nejedná o vlastní „výmysl“ odpůrkyně, nýbrž [kromě zmiňovaných ustanovení vodního zákona, popř. ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) věty druhé zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění účinném od 1. 2. 2022 (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“)] i o požadavek Státního pozemkového úřadu jakožto vlastníka, potažmo správce veřejné infrastruktury (dle legislativní zkratky v § 23a odst. 1 stavebního zákona se jedná o „oprávněného investora“) v regulovaném území.

85. Proti zájmu navrhovatele realizovat své vlastnické právo a vybudovat na dotčených pozemcích rodinný dům, do jehož projektové přípravy již v době vydání napadeného územního plánu zjevně investoval určité prostředky a úsilí, zde tak stojí zájem na usnadnění péče o veřejnou technickou infrastrukturu podpořený zákonem garantovaným právem jejího správce na přístup a vjezd na přilehlé pozemky, zákonná ochrana niv vodních toků jakožto významného krajinného prvku dle zákona o ochraně přírody a krajiny a na ně navazující urbanistický záměr odpůrkyně vymezený zřetelně již v zadání napadeného územního plánu a požadující zachování volného nezastavitelného pruhu podél vodotečí, vůči němuž se navrhovatel až do okamžiku veřejného projednání nijak nevymezil. Uvedené zájmy jsou nepochybně významné a legitimní, mají zákonný podklad, a proto mohou představovat vážnou konkurenci soukromému zájmu navrhovatele na zhodnocení dotčených pozemků.
86. Svou váhu má přitom i vlastní urbanistický záměr odpůrkyně (koncipovaný s jejím souhlasem k tomu najatou odborně kvalifikovanou osobou), která učinila z ochrany všech vodních toků členících zemědělskou krajinu na území obce jednu ze základních zásad, z nichž vychází funkční regulace území. To je patrné z grafické části napadeného územního plánu, např. hlavního výkresu či výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jež dokumentují, že zelené pásy byly skutečně vymezeny podél všech vodních toků na území obce s výjimkou těch úseků, kde je již stabilizovaná (nebo jako v případě jižní části pozemku p. č. X3 pravomocně umístěná) zástavba. Volba urbanistické koncepce je přitom realizací práva na samosprávu, jež obci náleží a jež musí ustoupit jen tam, kde by zásah do jiných práv a zájmů byl nepřiměřeně přísný. I urbanistická koncepce, nehledě na výše zmíněné zákonné

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

požadavky, s nimiž koreluje, představuje tedy dílčí veřejný zájem, jenž představuje určitou protiváhu individuálním zájmům navrhovatele.

87. Odpůrkyně zároveň poukázala i na potřebu chránit práva sousedních vlastníků. Umístění rodinného domu na dotčené pozemky, jež tvoří relativně úzký pruh kolmý k pozemkům p. č. X14 – X17, by totiž vedlo k tomu, že z takto umístěných rodinných domů by bylo možné nahlížet do zahrad za rodinnými domy hned několika sousedů, což by nepochybně mohlo mít potenciál vyvolávat konfliktní situace v území. Vlastnické právo navrhovatele tak přirozeně koliduje i s vlastnickými právy dalších. Odpůrkyně přitom je povinna v rámci územního plánování koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území s cílem předcházet konfliktním situacím, jež by mohly narušovat soudržnost společenství obyvatel území, jedná se totiž o jeden ze tří základních pilířů a o dílčí cíl územního plánování definovaný v § 18 odst. 1 stavebního zákona.
88. Z hlediska testu proporcionality proto soud konstatuje, že regulace přijatá odpůrkyní (vymezení plochy PZ) obecně vzato sleduje legitimní cíle veřejného zájmu a je způsobilá jich dosáhnout. Jak však ve své podstatě Ústavní soud ve zrušujícím nálezu upozornil, nelze uzavřít, že by zde nebyla i jiná řešení, která by umožnila dosažení alespoň některých z těchto cílů i při zachování dotčených pozemků v plochách BV. Nadto je třeba se zabývat i přes strohost námitek navrhovatele skutečnou povahou (významností) konkrétních prvků, s nimiž je odpůrkyní tvrzený veřejný zájem spojován.
89. V tomto směru Ústavní soud vyšel z toho, že požadavky plynoucí z vodního zákona budou v souladu se zákonem zajištěny i užším pásem plochy PZ v šíři 6 m požadované SPÚ na druhé straně vodoteče (jak zvažoval krajský soud v bodě 83 předchozího rozsudku) a správním soudům nepřísluší hodnotit, zda by z pohledu ochrany veřejných zájmů nebylo vhodnějším (preferovaným) řešením vymezení takového pásu po obou stranách vodního toku. Jelikož existuje zákonné řešení šetrnější k právům navrhovatele, zjevně ho podle úvahy Ústavního soudu bylo třeba upřednostnit. Zde jen krajský soud doplňuje, že § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona hovoří o právu správce vodního toku po projednání s vlastníky užívat za účelem správy pozemky u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry. Není zde stanoven zákaz výstavby v takovém pásmu, přičemž správce povodí v procesu projednání návrhu územního plánu nevydává závazné stanovisko, nýbrž jen nezávazné vyjádření, jímž odpůrkyně nebyla vázána. Odpůrkyně si tedy mohla a měla ujasnit, zda pro zajištění veřejného zájmu na správě vodních toků nepostačí zachování přístupu k vodnímu toku z jeho druhé strany. I když v reakci na zrušující nález odpůrkyně tvrdí, že pás zachovaný pro správu vodního toku má být z obou stran, tato úvaha je v rozporu s konstatováním Ústavního soudu, že jednostranný pruh je zákonným řešením. Krajský soud tedy tento argument odpůrkyně není oprávněn akceptovat.
90. Odpůrkyně dále poukazuje na to, že řešení obsažené v napadeném územním plánu je potřebné pro budoucí revitalizaci vodního toku. Touto otázkou se Ústavní soud výslovně ve zrušujícím nálezu nezabýval, jelikož ji však krajský soud zmiňoval v odůvodnění zrušeného rozsudku a byla uvedena i ve vypořádání námítky navrhovatele, je zřejmé, že Ústavní soud ji nepovažoval za přesvědčivou. I když v jiných věcech by bylo možné vést s Ústavním soudem dialog, po zrušujícím nálezu v dané konkrétní věci se prosazuje přísná vázanost vydaným nálezem, jež obecným soudům nedovoluje polemiku s odkazem na to, že ten který argument Ústavní soud do svých úvah nezahrnul. Nezbyvá tedy než konstatovat,

že i pro účely revitalizace vodního toku lze využít volný prostor na pozemku p. č. X21. S ohledem na parametry vodního toku, jenž je podle slov navrhovatele patrně po většinu roku bez vody a je v podstatě jen jakýmsi menším příkopem, by nemělo být ani složité tento umělý rigol případně odsunout tak, aby byl zachován dostatečný prostor pro zeleň na obou stranách vodního toku. Nadto případný rodinný dům na dotčených pozemcích by nestál po celé jejich délce, takže přístup ze západní strany by byl zúžen jen na kratším úseku, jak je patrné i na situaci domu osoby zúčastněné na řízení. Zachování přístupnosti břehu na straně dotčených pozemků lze zajistit i méně závažným zásahem do práv navrhovatele, např. vyloučením možnosti oplocení pozemků v sousedství s pozemkem vodního toku ať již regulativy obsaženými v územním plánu nebo v řízení o povolení stavby), takže základní průchodnost pro správce vodního toku bude zachována i v místě zamýšlené stavby. Byť soud nehodlá zcela zpochybňovat určitý význam ochrany nivy ani v případě občasných toků, intenzita tohoto veřejného zájmu nepochybně závisí i na povaze takového toku. Potřeba jeho ochrany v tomto případě dle názoru Ústavního soudu nemůže vyvážit zásah do vlastnického práva navrhovatele, který v důvěře v platný územní plán již vynaložil značné úsilí a prostředky na přípravu stavebního záměru rodinného domu. Není na krajském soudu, aby tento náhled po zrušujícím nálezu změnil.

91. Zásadním a přelomovým s ohledem na závěry Ústavního soudu nemůže být ani argument odpůrkyně preventivně směřující k ochraně práv vlastníků sousedících pozemků zahrad za rodinnými domy na pozemcích p. č. X14 až X22. V zásadě z každého pozemku v zastavěné části obce (nemusí jít ani o intenzivně osídlené městské prostředí) lze nahlížet na pozemky okolní, absolutní soukromí nelze ani na vesnici očekávat. Ani skutečnost uváděná v předchozím rozsudku, že by nahlížením mohlo být dotčeno více sousedních pozemků najednou a že již nyní dotčení vlastníci proti takovému řešení aktivně brojí, nic nemění na tom, že argument ochranou sousedních vlastníků Ústavní soud považoval za paušální a formalistický. Ústavní soud naznačil, že zájmy sousedních vlastníků lze řešit i mírnějšími cestami než úplným vyloučením zastavitelnosti dotčených pozemků. Krajský soud proto uznává, že si lze nepochybně představit šetrnější způsoby, jak vyvážit práva navrhovatele i sousedních vlastníků. V rámci řízení o povolení stavby lze v návaznosti na námítky sousedů zvažovat, zda nemá případný stavební záměr mít okna především na východní stranu a na západní straně okna neprůhledná či jen menší a v přízemí a takové požadavky prosadit cestou podmínek rozhodnutí o povolení záměru, či dokonce zamítnutí žádosti, pokud by záměr hrozil intenzivním narušením práv okolních vlastníků (např. balkony směřující do jejich zahrad apod.). Úplné vyloučení zastavitelnosti tedy není nezbytné ani pro účely ochrany konkurujících vlastnických práv.
92. V podstatě tak zůstává jen otázka urbanistické vhodnosti či nevhodnosti zástavby dotčených pozemků. Urbanistická hlediska, mají-li obstát v konkurenci s vážným zásahem do vlastnického práva, však nemohou být samoučelná ve smyslu hodnocení, jaké řešení je „krásné“, a jaké již nikoliv, nebo ve snaze o unifikaci skladby sídelního prostoru. Urbanistická hlediska v takovém případě musí mít zásadní funkční důvody pro prosazované řešení, jako jsou např. požární bezpečnost, limity dopravní obslužnosti, potřeba ochrany památkových hodnot či různých složek životního prostředí. Jiné je to, když územní plán vstupuje do dříve nezastavitelného území a dotýká se zájmů dotčených vlastníků jen tím, že jim poskytuje právo výstavby, ale limitované koncepčně promyšlenými regulativy, a jiné, pokud jim již jednou (byť jen obecně) přiznané právo realizovat stavbu odnímá nebo výrazně

zužuje. V druhém případě je totiž zasahováno již existující legitimní očekávání vlastníků, že jim veřejné právo dovoluje rozvíjet jejich vlastnictví různými formami výstavby. Pokud v důvěře v platný právní stav již ten který dotčený vlastník vynaložil nezanedbatelné úsilí k realizaci takového záměru a v procesu přijímání územně plánovací dokumentace na to obec námitkami řádně upozorní, musí být náležitě zvažovány jak důvody (a jejich konkrétní intenzita) svědčící pro zrušení zastavitelnosti pozemků, tak i hodnota investic a objem úsilí vynaložených dotčeným vlastníkem, stejně jako i případná ujištění, kterých se mu od orgánů veřejné správy či přímo obce v souvislosti s připravovaným záměrem dostalo.

93. Posledně uvedené přitom nelze vnímat jako motivaci obcí k tomu, aby vykračovaly ze svých pravomocí a obstruovaly v době přípravy nové územně plánovací dokumentace či jejich změn probíhající řízení o povolování záměrů v procesech, které k tomu neslouží (nepovolením sjezdu na komunikaci či nesouhlasu s připojením na další existující veřejnou infrastrukturu). Obce k tomu samozřejmě mají adekvátní institut v podobě stavební uzávěry, který případně mohou využít, obávají-li se překotných změn v území na poslední chvíli, které by mohly nadměrně narušit použitelnost chystané územně plánovací dokumentace. Ovšem i pokud nehodlají využít tento adekvátní institut stavebního práva, nelze pomíjet důvěru adresátů veřejné správy plynoucí z vydávaných souhlasů, závazných stanovisek, ale i vyjádření, a to třeba i těch, jež jsou činěna obcí jen z pozice účastníka řízení, nebo obecnou zásadu, podle níž mají orgány veřejné moci přiměřeně dotčené osoby poučit o jejich právech a povinnostech a uvědomit je s předstihem o úkonech, které zamýšlejí učinit (srov. § 4 odst. 2 a 3 správního řádu). Jestliže tedy chtějí záměr znemožnit úpravou územního plánu, ač již ví, že jsou činěny kroky směřující k jeho přípravě a povolení, pak by k případným souhlasům a vyjádřením, které jsou v souladu s právem povinny udělit, měly zároveň připojit upozornění o tom, že je připravována změna územně plánovací regulace, která již s povolením takového záměru nepočítá. Jsou-li totiž obcí vydávány adresné úkony bez výhrady potvrzující právo vlastníka realizovat záměr, neadresné zveřejnění dokumentů v procesu přijímání nové územně plánovací regulace nemusí být dostatečně silným argumentem pro zpochybnění dobré víry, kterou vlastník z takového adresného úkonu může oprávněně dovozovat, zejména jde-li o adresný úkon pozdější.
94. V nynější situaci navrhovatel upozornil na to, že mu byly adresovány opakovaně různé souhlasné úkony posilující jeho legitimní očekávání, že bude moci realizovat na dotčených pozemcích stavbu rodinného domu, přičemž odpůrkyně netvrdí, že by ale současně navrhovatele upozorňovala na to, že hodlá v dohledné době zrušit zastavitelnost dotčených pozemků, nebo že by platnost souhlasů časově omezovala na dobu do nabytí účinnosti připravovaného územního plánu. Stejně tak ani netvrdí, že by v řízení o vydání společného povolení stavby navrhovatele uplatnila z pozice účastníka řízení proti záměru námitky či alespoň ve svém vyjádření upozornila na probíhající proces pořízení nového územního plánu s navrhovaným odlišným funkčním využitím dotčených pozemků. Nic tedy nesvědčí tomu, že by navrhovatel nebyl v dobré víře, když postupně po delší dobu investoval úsilí a prostředky do jednotlivých kroků vedoucích k získání společného povolení na svůj stavební záměr. V situaci, kdy odpůrkyně v jednotlivých správních řízeních bez výhrad a jakýchkoliv upozornění souhlasila se záměrem navrhovatele (či přinejmenším jej ponechávala bez adekvátní reakce), mohl navrhovatel být posilován v případném přesvědčení, že jeho námitkám bude v procesu projednání územního plánu vyhověno. Není

tedy namíste tvrdit, jak to činí odpůrkyně, že na straně navrhovatele absentovalo jakékoliv legitimní očekávání.

95. Za takového stavu, kdy záměr navrhovatele byl z hlediska veřejnoprávní autorizace prakticky již v cílové rovině, představoval napadený územní plán obzvláště intenzivní zásah do jeho legitimních očekávání. I když odpůrkyně tento zásah podpořila vícero rozumnými důvody, tyto důvody z pohledu Ústavního soudu nemohou takto intenzivní dotčení vlastnického práva navrhovatele přinejmenším v posledním kroku testu proporcionality ospravedlnit. Ani urbanistická nevhodnost zásah do vlastnického práva nevyváží, jelikož odpůrkyně tento důvod nebyla schopna podepřít vysvětlením konkrétních vážných negativních dopadů, jež by zastavitelnost dotčených pozemků vylučovaly (a to ani v reakci na zrušující nález). V této souvislosti totiž opět zmiňovala jen ochranu vodního toku a vlastnických práv sousedů, kterými se Ústavní soud zabýval a jež lze do jisté míry řešit i jinak.
96. Lze tedy uzavřít, že s ohledem na stanovisko zaujaté Ústavním soudem ve zrušujícím nálezu se zrušení zastavitelnosti dotčených pozemků jeví být nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva navrhovatele, který ve svých námitkách řádně upozornil na úsilí, které již v dobré víře k realizaci svého záměru vynaložil. Není vyloučeno, aby s ohledem na ochranu přilehlého občasného vodního toku či vlastníků sousedních nemovitostí byla výstavba na dotčených pozemcích omezena určitými přiměřenými regulativy, avšak úplné znemožnění realizace připravovaného záměru v takto finální fázi již nebylo adekvátní a obhajitelné. Za daného stavu tak již bylo zbytečné se zabývat otázkou, zda navrhovatel nebyl zrušením zastavitelnosti též diskriminován ve srovnání s vlastníky jiných pozemků na území odpůrkyně.

#### **Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení**

97. Z výše uvedeného vyplývá, že argument neproporcionálního zkrácení vlastnického práva navrhovatele byl důvodný, a proto je napadený územní plán v rozsahu, v němž na dotčených pozemcích vymezuje změnovou plochu PZ, nezákonný. S ohledem na to ji soud zrušil. Jelikož s ohledem na zrušení plochy PZ na těchto pozemcích ztrácí opodstatnění i vymezení veřejného prostranství PPX, k němuž lze uplatnit předkupní právo, vztáhl soud zrušující výrok současně i tuto část napadeného územního plánu, neboť i proti ní navrhovatel brojí. Soud ale nemohl zrušit tytéž regulativy na pozemku p. č. X2, neboť k němu se aktivní procesní legitimace navrhovatele nevztahuje. Návrh osoby zúčastněné na řízení pak zůstává pravomocně zamítnut předchozím rozsudkem, jak plyne z opravného usnesení vydaného Ústavním soudem.
98. 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. Navrhovatel byl plně úspěšný, a má proto právo na náhradu nákladů řízení. Navrhovatel byl zastoupen advokátem, který je plátcem DPH. Náhrada nákladů řízení odpovídá odměně za dva úkony právní služby advokáta po 3 100 Kč [převzetí a příprava zastoupení a sepis návrhu ve věci samé podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném do 31. 12. 2024 (dále jen „advokátní tarif“)] a jeden úkon za 2 480 Kč (společná kasační stížnost navrhovatele a osoby zúčastněné na řízení) podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. d) a § 12 odst. 3 advokátního tarifu a dále dvěma paušálními částkami jako

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

náhradám hotových výdajů po 300 Kč a polovině třetí (150 Kč) podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. S ohledem na § 62 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů zdejší soud nezohlednil náklady řízení před Ústavním soudem, neboť o jejich náhradě může výjimečně rozhodnout pouze Ústavní soud; jedná se o výjimku z pravidla, že náklady řízení před Ústavním soudem nesou výlučně účastníci (§ 62 odst. 3 téhož zákona a nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2020, sp. zn. III. ÚS 2118/19). Poslední úkon právní služby představuje replika navrhovatele ze dne 12. 2. 2026, za niž náleží odměna 4 620 Kč [§ 11 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 9 odst. 5 a § 7 bodem 5 advokátního tarifu ve znění účinném od 15. 1. 2026] a paušální náhrada hotových výdajů 450 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Celková výše nákladů na právní zastoupení tak činí 14 500 Kč bez DPH, a k tomu je třeba ještě připočíst náhradu za DPH v sazbě 21 % ve výši 3 045 Kč (§ 57 odst. 2 s. ř. s.), tj. celkem jde o částku 17 545 Kč včetně DPH. Náhrada nákladů řízení dále zahrnuje zaplacené soudní poplatky ve výši 2 x 5 000 Kč za podání návrhu, a vzhledem k tomu, že rozhodný je celkový výsledek řízení, a nikoliv jen jeho dílčí části, i za podání kasační stížnosti. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 27 545 Kč je odpůrkyně povinna uhradit k rukám aktuálního zástupce navrhovatele 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.).

99. Osobě zúčastněné na řízení soud právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť jí neuložil žádné povinnosti, v souvislosti s jejichž plněním by jí vznikly náklady (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Novelizované znění zmíněného ustanovení s. ř. s. lze v souladu s čl. XI bodem 2 zákona č. 314/2025 Sb. uplatnit pouze v soudních řízeních zahájených po 1. 1. 2026.

#### **Poučení :**

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

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

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

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

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

Praha 23. února 2026

**Mgr. Ing. Petr Šuránek v. r.**  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.