



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Rutsche, soudkyně JUDr. Martiny Küchlerové, Ph.D. a soudce Mgr. Tomáše Blažkave věci

navrhovatelky: **ABM REAL a. s.**, IČ: 25709941
sídlem V korytech 3234/18a, Strašnice, Praha 10
zastoupena obecným zmocněncem Ing. J. F.
bytem X

proti
odpůrci: **obec Lánov**
sídlem Prostřední Lánov 200, 543 41 Lánov
zastoupena Mgr. Jakubem Huspekem, advokátem
se sídlem Dolní brána 50, 543 71 Hostinné

v řízení o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Lánov, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 23. října 2025, č. 5/6/25, které nabylo účinnosti dne 8. listopadu 2025

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Navrhovatelka je povinna nahradit odpůrci náklady řízení ve výši 16 601 Kč, a to do deseti dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám jeho zástupce.

Odůvodnění:

I.Obsah návrhu

1. Navrhovatelka shora uvedený návrh na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Lánov, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 23. října 2025, č. 5/6/25, které nabylo účinnosti dne 8. listopadu 2025 (dále také jen „Napadené OOP“ nebo „ÚP Lánov“), uvedla tím, že je výlučným vlastníkem pozemků p. č. XA, XB, XC, XD, XE a XF v k. ú. xx. Tyto nemovitosti tvoří ucelený soubor, do jehož funkčního využití ÚP Lánov zasáhl. Došlo totiž k omezení možnosti realizovat na těchto pozemcích stavební záměry odpovídající jejich poloze, charakteru a dosavadnímu zařazení v předcházející územně plánovací dokumentaci. Jedná se tedy o zásah do vlastnického práva navrhovatelky.
 2. Navrhovatelka úvodem popsala, že odpůrce nezákonně naložil s jejími návrhy na změnu Územního plánu Lánov č. 15 a 16, s jejími připomínkami ze dne 20. 12. 2023 k návrhu Územního plánu Lánov pro společné jednání a s její připomínkou ze dne 27. 5. 2025 k návrhu Územního plánu Lánov pro veřejné projednání. Podstata návrhu spočívá dle navrhovatelky v tom, že odpůrce bez racionálního, právně podloženého, odborně odůvodněného a přezkoumatelného vysvětlení odmítl její návrhy obsažené v uvedených podáních a převedl její pozemky z dosavadní plochy bydlení do plochy zeleně zahradní a sadové, případně je ponechal v plochách zeleně, čímž zásadně omezil jejich využitelnost.
 3. Ve svých připomínkách požadovala, aby pozemky p. č. XA a XB byly vymezeny jako plochy pro bydlení individuální (BI), protože fakticky tvoří proluku mezi již realizovanou obytnou zástavbou. Současně rozporovala změnu funkčního využití pozemků p. č. XC, XD, XE a XF, které byly v návrhu ÚP Lánov vymezeny jako plochy zeleně, přestože v předchozích fázích projednávání byly posuzovány jako plochy vhodné pro bydlení.
 4. V **prvém návrhovém bodu** namítala navrhovatelka **nepřezkoumatelnost a vnitřní rozpornost odůvodnění Napadeného OOP**.
 5. Shora uvedené návrhy navrhovatelky byly odpůrcem odmítnuty s odkazem na údajnou nutnost zachování dostatečných odstupových vzdáleností. ÚP Lánov ale žádnou regulaci odstupových vzdáleností neobsahuje a ani odpůrce neodkázal na žádný podklad, který by určoval zvláštní místní požadavky na odstupy staveb. Přitom navrhovatelka ve svých připomínkách dokladovala, že v území se nachází stavby s menšími odstupovými vzdálenostmi nebo že odpůrce navrhuje zastavitelné plochy, kde budou odstupové vzdálenosti menší než v návrzích navrhovatelky. Sam odpůrce v odůvodnění Napadeného OOP také připouští, že odstupové vzdálenosti se řeší až v navazujících podrobnějších dokumentacích, nikoliv v územním plánu.
 6. Plány navrhovatelky na výstavbu 3 rodinných domů na dotčených pozemcích přitom představují řešení, které je přiměřené existujícímu stavu v území, neboť výměra pozemků je větší než v případě sousedních zastavěných ploch. Odstupové poměry v dané lokalitě jsou příznivé, okolní zástavba běžně vykazuje podstatně menší odstupové vzdálenosti.
 7. Odpůrce také neměl dostatečným způsobem vysvětlit, proč byly v návrhu ÚP Lánov upřednostněny jiné plochy pro bydlení vyžadující zábor zemědělského půdního fondu o celkové výměře 19,88 ha (z toho 10,29 ha v třídách ochrany I. a II.), když na dotčených pozemcích navrhovatelky k žádnému záboru zemědělského půdního fondu nedojde.
 8. Stejně tak považovala navrhovatelka za zásadní pochybení, že u pozemku p. č. XE došlo bez řádného odůvodnění ke změně jeho funkčního využití z ploch bydlení na plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová. Za dostatečné nepovažuje odůvodnění, že se tak stalo z důvodu
- Za správnost vyhotovení: R. V.

- jeho „skutečného využití“. Sousední pozemek p. č. XG také není užíván pro bydlení hromadné, ale přesto byla změněna jeho funkce z ploch občanské vybavenosti na plochu hromadného bydlení BH. Rovněž tak pozemky zeleně u všech ostatních bytových domů v lokalitě nejsou zahrnuty do ploch zeleně ZZ, ale do ploch bydlení hromadného BH.
9. V reakci na požadavky navrhovatelky odpůrce plochu BH – bydlení hromadné vymezil pouze na jejích pozemcích p. č. XC, XD a XF. Zbývající pozemky p. č. XA, XB a XE byly ponechány v ploše ZZ – zeleň zahradní a sadová.
 10. Navrhovatelka odkázala na části odůvodnění Napadeného OOP, kde se odpůrce jejími návrhy a připomínkami zabývá – str. 75-76, 135-136 a 221 až 226. V souvislosti s tím uvedla, že podala v minulosti návrhy na změnu územního plánu Lánov, které byly označeny č. 15 a 16 a které byly zahrnuty do návrhu zadání nového územního plánu. Obsah těchto návrhů projednala s tehdejším vedením obce, pořizovatelem i projektantem, a to s výsledkem, že mohou být zapracovány do územního plánu. V návrhu ÚP Lánov však zahrnuty nebyly, aniž by odpůrce tvrdil či doložil změnu skutkových okolností, územně analytických podkladů či nadřazené územně plánovací dokumentace.
 11. Ve **druhém návrhovém bodu** poukazovala navrhovatelka na **extrémní nesoulad mezi skutkovým stavem a závěry odpůrce**.
 12. Zopakovala, že její pozemky tvoří ve skutečnosti ucelenou proluku v zastavěném území, obklopenou stávající bytovou a rodinnou zástavbou s existující dopravní a technickou infrastrukturou. Za této situace nic nebrání tomu, aby na nich byla umožněna výstavba. Pokud odpůrce posoudil věc odlišně, pak je jeho posouzení v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (čl. 14 a 19) a Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje (čl. 10a).
 13. K poměru plochy zastavěné a okolních ploch, kterým argumentoval odpůrce u domu čp. XH (str. 224 odůvodnění Napadeného OOP), navrhovatelka uvedla, že dle jejích propočtů je tento poměr výrazně menší, než jak uvedl odpůrce. Poměr plochy vlastního bytového domu čp. XH k plochám ostatním (zahrady, dopravní plochy apod.) je tak v souladu s poměry jiných bytových domů v obci. K tomu připojila tabulku vlastních výpočtů tohoto poměru i u dalších bytových domů.
 14. **Třetí návrhový bod** se týkal **nepřiměřenosti zásahu do vlastnického práva a porušení zásady rovného zacházení a zákazu libovůle**.
 15. Navrhovatelka uvedla, že i kdyby odpůrce sledoval legitimní veřejný zájem, napadené řešení neobstojí v testu proporcionality. Odpůrce neprokázal, že přeměna pozemků navrhovatelky na plochu zeleně je vhodná, nezbytná a přiměřená. Existovaly jiné méně omezující alternativy – zejména ponechání pozemků v plochách bydlení s přiměřenými regulačními podmínkami. Odpůrce navíc žádnou úvahu o proporcionalitě zásahu do vlastnického práva navrhovatelky neprovedl.
 16. Vymezení ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ) na pozemcích p. č. XA, XB a XE tak navrhovatelka považuje za projev diskriminace., protože pozemky zeleně u všech ostatních bytových domů v lokalitě do ploch ZZ zahrnuty nejsou; naopak, jsou zahrnuty do ploch bydlení hromadného BH.
 17. Odpůrce v tomto směru akceptoval srovnatelné návrhy jiných osob (např. ty označené jako č. 19 a 20), obdobný návrh navrhovatelky však nikoliv. Tím porušil dle jejího názoru
- Za správnost vyhotovení: R. V.

zásadu rovného zacházení a zákazu libovůle ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu. Aniž by ovšem vysvětlil, proč u návrhu navrhovatelky považoval odstupové vzdálenosti za překážku, zatímco u zmíněných návrhů nikoliv, ač jde o odstupy menší a urbanistickou regulaci přísnější. Žádný objektivní důvod odlišného posouzení návrhu navrhovatelky nebyl ze strany odpůrce uveden.

18. Navrhovatelka proto závěrem navrhla, aby soud opatření obecné povahy – Územní plán Lánov, vydaný usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 23. října 2025, č. 5/6/25, zrušil dnem právní moci rozsudku v části, v níž byly pozemky p. č. XA, XB a XE v katastrálním území xxzařazeny do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová.

II. Vyjádření odpůrce

19. Odpůrce vyjádřil své přesvědčení, že napadený územní plán žádnou z namítaných vad netrpí. V podrobnostech odkázal na vyjádření projektanta ÚP Lánov, projektového ateliéru REGIO., které učinil součástí svého vyjádření.

III. Replika navrhovatelky

20. V reakci na vyjádření odpůrce k návrhu navrhovatelka ve své replice v podstatě zopakovala argumenty obsažené v návrhu.
21. S odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu zdůraznila, že odpůrce nemůže zhojit nedostatečné odůvodnění svého aktu tím, že jej dodatečně doplňuje, a to ani formou nějakého „dodatku“, ani např. formou vyjádření k návrhu. Touto optikou je nutné pohlížet na odpůrcem dodatečně předkládané odůvodnění – viz zejména texty o „urbanistickém prvku“, „urbanistické rovnováze území“, či „odstupu z hlediska prostorového uspořádání“.
22. Pozemky p. č. XB, XA a XE nikdy nebyly součástí ani příslušenstvím bytového domu č.p. XH. Jedná se o nevyužívanou proluku v zastavěném území. Tyto pozemky se nachází uvnitř zastavěného území, jsou obklopeny obytnou zástavbou a nejsou součástí žádného funkčního areálu bytového domu.
23. Územní plán Lánov neobsahuje ustanovení, že „žádný z areálů bytových domů nelze územním plánem zahušťovat novostavbami“.
24. Bytový dům č.p. XH má poměr plochy vlastního bytového domu ku plochám ostatním (zahrady, dopravní plochy apod.) 29 %, je tedy v souladu s tím, jaké poměry jsou u jiných bytových domů v obci a nikterak v tomto smyslu nepřiměřeně nevybočuje. Pozemky p. č. XE, XB a XA lze i z tohoto pohledu vymezit pro stavby rodinných domů.
25. Bytový dům č.p. XH se nachází na samotném okraji obce a je obklopen dostatkem ploch zeleně. V bezprostřední blízkosti se potom severozápadním směrem nachází i sportovní areál. V okolí se nachází dostatek ploch zeleně určených pro rekreaci a pobyt obyvatel. Tato skutečnost je významná pro posouzení proporcionality zásahu, neboť napadené řešení zachovává absolutní zákaz zástavby na pozemcích navrhovatelky, aniž by bylo zřejmé, proč by případné omezené využití těchto pozemků nemohlo být s ochranou okolního prostředí slučitelné.
26. Z odůvodnění územního plánu není patrné, že by odpůrce posuzoval intenzitu tohoto zásahu nebo že by poměřoval veřejný zájem na zachování zeleně se zájmem vlastníka na využití pozemků. Napadené řešení tak představuje nejintenzivnější formu omezení vlastnického práva, aniž by bylo z odůvodnění patrné, proč by méně omezující řešení nebylo možné.

IV. Jednání soudu

27. Při jednání soudu dne 24. 3. 2026 odkázali účastníci řízení na obsah svých písemných podání ve věci a zůstali na svých procesních návrzích.
28. Obecný zmocněnec navrhovatelky i zástupce odpůrce k dotazu soudu potvrdili, že navrhovatelka nepodala proti návrhu ÚP Lánov námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/82006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění
Za správnost vyhotovení: R. V.

pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“). Obecný zmocněnec navrhovatelky netvrdil, že by se tak mělo stát z nějakých objektivních důvodů. Zástupce odpůrce k dotazu soudu uvedl, že nejsou na místě schopni objasnit, jakým přesným výpočtem projektant dospěl k závěru, že v případě zastavění pozemků p. č. XE, XA a XB v k. ú. xx (dále také jen „Pozemky“) by došlo k navýšení poměru plochy vlastního bytového domu čp. XH k ostatním plochám na 68 %.

29. K návrhu navrhovatelky soud provedl důkaz souhlasy vlastníků tří bytových jednotek v domě čp. XH s tím, aby se plocha Pozemků v ÚP Lánov vymezila jako plocha pro výstavbu rodinných domů, neboť takový záměr považují za vhodný rozvoj dané lokality.

V. Posouzení věci krajským soudem

30. Krajský soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu sedmého s. ř. s. Byl přitom dle § 101d odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), vázán rozsahem a důvody návrhu. O věci usoudil následovně.
31. Krajský soud úvodem stručně opakuje, že návrhem byl napaden Územní plán Lánov, vydaný usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 23. října 2025, č. 5/6/25, které nabylo účinnosti dne 8. listopadu 2025. Návrh byl s ohledem na znění § 101b odst. 1 s. ř. s. podán včas (4. 2. 2026).
32. Kromě existence opatření obecné povahy, které je možno podrobit soudnímu přezkumu, je bezpochyby naplněna i další podmínka řízení, a to aktivní procesní legitimace navrhovatelky k podání návrhu. Podle § 101a s. ř. s. je oprávněn podat návrh ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech vydáním opatření obecné povahy zkrácen. V daném případě je zřejmé, že navrhovatelce přísluší vlastnické právo k Pozemkům, tedy k nemovitostem dotčeným Napadeným OOP. Soud ještě doplňuje, že všechny nemovitosti zmíněné v tomto rozhodnutí se nacházejí v k. ú. xx, nebude tedy již pro zjednodušení tento údaj u jejich označení dále uvádět.
33. Než přistoupí k vlastnímu přezkumu napadeného opatření obecné povahy, považuje krajský soud za vhodné zmínit několik zásad a obecných východisek vymezených především judikaturou správních soudů, z nichž bude při této činnosti vycházet.
34. Předně připomíná, že podle § 101d odst. 1 s. ř. s. je soud při rozhodování vázán rozsahem a důvody návrhu. V řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části tak platí dispoziční zásada. Povinnost posoudit všechny návrhové námitky neznamená, že krajský soud je povinen reagovat na každou dílčí argumentaci a tu obsáhle vyvrátit, když jeho úkolem je vypořádat se s obsahem a smyslem návrhové argumentace (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013-19). Anebo jak konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 4. 2014, č. j. 7 Afs 85/2013: *„...přestože je třeba z hlediska ústavních principů důsledně trvat na povinnosti dostatečného odůvodnění rozhodnutí, nemůže být tato povinnost chápána dogmaticky. Rozsah této povinnosti se totiž může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být posuzován s ohledem na okolnosti každého jednotlivého případu. Podstatné podle názoru Nejvyššího správního soudu je, aby se správní soud ve svém rozhodnutí vypořádal se všemi stěžejními námitkami účastníka řízení, což může v některých případech konzumovat i vypořádání některých dílčích a souvisejících námitek. Absence výslovného posouzení dílčí žalobní námítka, která souvisela s*

námitkami stěžejními, za situace, kdy městský soud v odůvodnění napadeného rozsudku dospěl k věcně správnému závěru, že stěžovatel neunesl v daňovém řízení důkazní břemeno, neboť důkazy jím předložené neprokázaly u sporných obchodních případů splnění podmínek pro uplatnění nároku na odpočet DPH, nezpůsobuje jeho nepřezkoumatelnost. V této souvislosti lze odkázat např. na nálezy Ústavního soudu ze dne 21. 12. 2004, sp. zn. II. ÚS 67/04, v němž bylo zdůrazněno, že z hlediska splnění náležitostí rozhodnutí není povinností soudu se v jeho odůvodnění speciálně vyjadřovat ke všem jednotlivým argumentům účastníka podporujícím jeho konkrétní a z hlediska sporu pouze dílčí tvrzení, pokud stanovisko k nim jednoznačně a logicky vyplývá ze soudem učiněných závěrů.“

35. Východiskem, z něž vychází správní soudy při přezkumu územního plánu obce, je především zdrženlivost. Pořizování územně plánovací dokumentace je komplikovaný proces, jehož výsledkem je co možná největší rozumně dosažitelný soulad mezi různými skupinovými a individuálními zájmy obyvatel přijatý v podmínkách konkrétní obce. Při nacházení tohoto souladu je nutné dodržovat určité zákonné postupy stanovené zejména stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. „V těchto mantinelech se popsané rozhodování odehrává a úkolem soudu je tak pouze sledovat, zda se obec v rámci tohoto procesu pohybovala v jejich mezích. Soudu tedy nepřisluší určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, zda je toto využití optimální, atd.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51). Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně nepřiměřené, nezodpovědné či diskriminační, nejde-li o zjevný excés, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu)“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88).
36. Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 174/2015-72, uvedl, že ke zrušení opatření obecné povahy může soud přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře nebo v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku. Zrušení napadeného opatření obecné povahy nastupuje tehdy, když pochybení správního orgánu překročila mez, kterou je možno vzhledem k celkové komplikovanosti řízení a s přihlédnutím k povaze rozhodované věci považovat za ještě přijatelnou. „K překročení takové meze může dojít jediným závažným pochybením stejně jako větším počtem relativně samostatných (pověštinou procesních) pochybení, která by mohla být jednotlivě vnímána jako marginální, ale ve svém úhrnu představují podstatný zásah do veřejných subjektivních práv stěžovatelů.“ Výše uvedená východiska potvrzuje i další judikatura, např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010 2 As 2/2020-71 pokračování - 644, ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 Aos 3/2013-36, ze dne 25. 5. 2017, č. j. 5 As 49/2016-198, ze dne 27. 7. 2017, č. j. 1 As 15/2016-85, či ze dne 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019-38.
37. Pokud jde o podstatu projednávané věci, pak tu velmi podrobně popsali (a nutno zdůraznit, že v podstatě ve shodě) navrhovatelka v návrhu a odpůrce k vyjádření k němu (viz popisná část tohoto rozsudku), krajský soud tedy na obsahy obou podání v podrobnostech odkazuje.
38. Není tak sporu o tom, v předchozím územním plánu odpůrce byl pozemek p. č. XE zařazen do funkční plochy BI – bydlení individuální (která by umožňovala realizaci záměru navrhovatelky na výstavbu rodinných domů), pozemky p. č. XA a XB byly zařazeny do

Za správnost vyhotovení: R. V.

funkční plochy NZ – nízká zeleň (která by realizaci záměru navrhovatelky naopak neumožňovala). Tato skutečnost je velmi významná, neboť na (rovněž) nespornou skutečnost, že Napadeným OOP byly všechny Pozemky zařazeny do funkční plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová, která realizaci záměru navrhovatelky spočívajícím ve výstavbě rodinných domů neumožňuje, je nutno nahlížet odlišnou optikou (k tomu v podrobnostech níže).

39. V **prvém návrhovém bodě** namítla navrhovatelka nepřezkoumatelnost Napadeného OOP, resp. jeho návrhem napadené části. Ve **druhém návrhovém bodě** v návaznosti na to vytýkala odpůrci nesoulad mezi skutkovým stavem a jeho závěry. Oba tyto návrhové body tedy mířily do otázky zákonnosti Napadeného OOP.
40. K tomu považuje soud za vhodné předeslat, že Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 1 Ao 1/2005-98 vymezil algoritmus soudního přezkumu spočívající v pěti na sebe navazujících krocích. První tři mají povahu formální – jedná se o otázku pravomoci, otázku působnosti a zákonem stanovený postup (tj. soulad s procesním právem), další dva pak mají povahu materiální – zákonný obsah (tj. soulad s hmotným právem) a proporcionalita (tj. přiměřenost regulace sledovanému cíli).
41. Po novele soudního řádu správního zákonem č. 303/2011 Sb. tento algoritmus přezkumu není pro soud závazný, soud je totiž při přezkumu v zásadě vázán rozsahem a důvody návrhu. Uvedený algoritmus však zůstává použitelný jako pomůcka, kterou správní soudy mohou, ale nemusí využívat při strukturování své argumentace (srovnej usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57). Krajský soud se rozhodl v posuzované věci tento algoritmus pro svoji argumentaci částečně využít.
42. Obsahem 4. kroku algoritmu přezkumu opatření obecné povahy je přezkum zákonnosti obsahu napadeného opatření obecné povahy, tedy jeho soulad s hmotným právem. Pod tento krok přezkumu spadá i otázka posouzení přezkoumatelnosti odůvodnění napadeného opatření obecné povahy. Ačkoliv doktrína řadí nepřezkoumatelnost spíše k vadám procesním, náležité odůvodnění je podmínkou toho, aby vůbec bylo možno obsah opatření obecné povahy zhodnotit. To vše při vědomí, že územní plán je obsáhlý dokument, jehož odůvodnění tvoří jeden celek a argumenty k určité otázce lze čerpat z různých jeho částí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17).
43. Požadavky na obsah odůvodnění územního plánu upravuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a část II. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., přičemž změna územního plánu se zpracovává v rozsahu měněných částí (§ 55 odst. 6 stavebního zákona).
44. Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v čl. II odst. 1 stanovícím povinné náležitosti textové části odůvodnění územního plánu výčet těchto náležitostí uvozuje slovy *textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména...*
45. Podle § 173 odst. 1 věty první správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. V § 174 odst. 1 správní řád uvádí, že pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé. Podle § 68 odst. 3 věty první, jež je součástí části druhé správního řádu, se v odůvodnění uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při
- Za správnost vyhotovení: R. V.

jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

46. S ohledem na výslovný odkaz na správní řád nelze tvrdit, že by ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb. byla v nějaké kontrapozici k obecným požadavkům správního řádu. Naopak se zde výslovně potvrzuje, že obecná pravidla obsažená ve správním řádu se použijí vedle výslovných požadavků na obsah odůvodnění územního plánu v čl. II odst. 1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. To ale neznamená, že by odůvodnění územního plánu muselo obsahovat výslovné vysvětlení zvolené regulace ke každému jednotlivému pozemku či každé dílčí ploše v územním plánu. Takový požadavek by totiž byl v případě územního plánu, který musí stanovovat regulativy využití pro všechny pozemky na území obce, v praxi nerealizovatelný.
47. Z § 68 odst. 3 správního řádu užitého přiměřeně podle § 174 odst. 1 správního řádu je zřejmé, že ve vlastním odůvodnění územního plánu nesmí chybět esenciální obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. Byť vlastní odůvodnění územního plánu zásadně zůstává spíše v obecné rovině a není nutné, aby v něm byla odůvodněna příslušná regulace z pohledu každého dotčeného pozemku či všech řešených ploch, musí být i v něm uvedeny důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008–136, č. 1795/2009 Sb. NSS)
48. Požadavky na konkrétnost a detailnost odůvodnění se pak liší v závislosti na tom, zda vlastník konkrétních pozemků v průběhu řízení o změně územního plánu vznesl proti regulativům napadeným před soudem včasné námitky (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 AOs 3/2013-33). V případě, že navrhovatel zůstane bez objektivních důvodů pasivní, je třeba klást na odůvodnění nižší nároky. Zásadně postačí, je-li z odůvodnění alespoň v obecné rovině patrná představa o záměrech zpracovatele (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, č. j. 7 As 186/2014-49, či ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39, odst. 22 a 24).
49. Nejprísnejší nároky pak správní soudy kladou na tu část odůvodnění, v níž správní orgán rozhoduje o vznesených námitkách, což je logické, protože se nepochybně o správní rozhodnutí jedná (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 5/2010-169). Správní orgán tedy musí v odůvodnění opatření obecné povahy dostatečně vyjádřit rozhodovací důvody, resp. důvody pro přijetí právě té právní regulace, která je v opatření obecné povahy obsažena (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 7. 2025, č. j. 2 As 112/2024-40).
50. V posuzované věci není sporu o tom, že navrhovatelka námitky proti návrhu ÚP Lánov ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona nevznesla, byť by tak jako vlastník nemovitostí dotčených Napadeným OOP bezpochyby učinit mohla. To plyne jak z obsahu ÚP Lánov, tak tuto skutečnost výslovně potvrdili účastníci řízení řízení při jednání soudu. Nutno dodat, že navrhovatelka nepřišla ani s žádným tvrzením, že jí v nepodání námitek bránily nějaké objektivní překážky.
51. Navrhovatelka ovšem vznesla v průběhu přípravy návrhu ÚP Lánov připomínky, a to hned dvakrát. Prvně to byla připomínka pro společné jednání z 20. 12. 2023 (odpůrce s ní pracoval jako s připomínkou č. 3). Podruhé to byla připomínka před veřejným

Za správnost vyhotovení: R. V.

projednáním návrhu ÚP Lánov z 27. 5. 2025 (odpůrce s ní pracoval jako s připomínkou č. 35). Druhá z těchto připomínek v podstatě převzala obsah té první s tím, že argumenty tam obsažené ještě rozšířila a rozhojnila. Odpůrce se s oběma těmito připomínkami vypořádal s odkazem na § 50 stavebního zákona v části odůvodnění Napadeného OOP nazvané „*Vyhodnocení připomínek, vč. jeho odůvodnění*“. Ze shora uvedených důvodů položil důraz zejména na vyhodnocení připomínky č. 35 (str. 221 až 225 Napadeného OOP).

52. Za situace, kdy se jinak navrhovatelka o přípravu a podobu návrhu ÚP Lánov po celou dobu aktivně zajímala a vyjadřovala stran Pozemků svůj nesouhlas s jeho chystanou podobou, dospěl krajský soud k závěru, že by bylo příliš formalistické posoudit věc bez dalšího tak, že navrhovatelka námitky nepodala se všemi důsledky z toho plynoucími. Ostatně tento názor je v souladu s judikaturou rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (rozsudek č. j. 5 As 85/2015-36, bod 53), že pokud navrhovatel připomínky v příslušné fázi přípravy územního plánu vznesl, má právo na jejich vypořádání odpůrcem.
53. Krajský soud proto v materiálním pojetí nahlížel na připomínku č. 35 jako na námitku. Ovšem s jedinou výjimkou – nepodání námitek vytvořilo překážku tomu, aby se soud mohl zabývat otázkou proporcionality návrhem napadené části ÚP Lánov. Z judikatury Nejvyššího správního soudu totiž jasně plyne, že podání námitek je v zásadě předpokladem pro to, aby správní soudy mohly posuzovat proporcionalitu (přiměřenost) přijatého řešení (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 6 Ao 5/2011-43 nebo č. j. 1 Ao 3/2011-229). Vzácné výjimky, které v tomto směru judikatura Nejvyššího správního soudu připustila (např. jeho rozsudek č. j. 7 Aos 4/2012-31), na posuzovanou věc vztáhnout nelze.
54. Tento závěr je pro posuzovanou věc významný v tom směru, že soud v návaznosti na to pohlížel na vyhodnocení připomínky č. 35 jako na rozhodnutí o námitce, což má zásadní vliv na požadavky na toto vyhodnocení kladené (viz bod 49. tohoto rozsudku).
55. Nutno ovšem vzápětí dodat, že tak fakticky k připomínce č. 35 přistoupil i odpůrce. Způsob, jakým uvedenou připomínku vyhodnotil, totiž dle soudu splňuje i požadavky na rozhodnutí o námitce (k tomu rovněž v podrobnostech níže).
56. Dále považuje soud za vhodné předeslat, že v návrhu na zrušení části Napadeného OOP vznesla navrhovatelka některé námitky, které ovšem neuplatnila ani v připomínce č. 3 ani v připomínce č. 35.
57. Navrhovatelka má jistě pravdu v tom, že pokud se odpůrce nevypořádá řádně s námitkami či návrhy v odůvodnění napadeného opatření obecné povahy (konkrétně v rozhodnutí o námitkách), jde o podstatné porušení ustanovení o řízení, které nelze zhojit dodatečně, např. ve vyjádření odpůrce k návrhu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169).
58. To ovšem platí za předpokladu, pokud nějaké takové námitky či návrhy byly v průběhu pořizování územního plánu vzneseny. Pokud jsou vznášeny námitky nové, ke kterým se nemohl odpůrce v rámci územního plánu (konkrétně v rozhodnutí o námitkách) vyjádřit, je naopak soud povinen dát odpůrci možnost se k takovým námitkám vyjádřit. Obhajobu svých skutkových závěrů, prostřednictvím níž vyvrací důvodnost výhrad navrhovatele, jež v procesu přípravy územního plánu nezazněly, může samozřejmě odpůrce formulovat až v řízení před soudem, typicky ve vyjádření k podanému návrhu na zrušení (části) územního plánu (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2020, č. j. 6 As 151/2019-53).

Za správnost vyhotovení: R. V.

59. Pokud jde tedy o navrhovatelkou nově vznesené námitky, pak krajský soud nejenom mohl, ale dokonce musel přihlédnout i k obsahu reakce odpůrce na ně, když odpůrce učinil součástí svého vyjádření k návrhu stanovisko projektanta ÚP Lánov.
60. Nyní se již soud vrací k vlastnímu posouzení důvodnosti **prvých dvou návrhových bodů**.
61. Předně krajský soud konstatuje, že není nikterak významné, že navrhovatelka ještě za doby účinnosti předchozího územního plánu odpůrce navrhovala, aby v novém územním plánu byly Pozemky zařazeny do funkční plochy BI, a že v souvislosti s tím avizovala svůj záměr na nich vystavět tři nebo čtyři rodinné domy. Tyto návrhy pod čísly 15. a 16. byly odpůrcem od počátku příprav na Napadeném OOP evidovány a zařazeny do tabulky uplatněných požadavků. Ta byla již přílohou schváleného Zadání ÚP Lánov, přičemž z jeho obsahu je zřejmé, že požadavky uplatněné různými subjekty mají být v rámci přípravy návrhu ÚP Lánov teprve posouzeny.
62. Není proto vůbec relevantní, pokud snad s tímto záměrem v minulosti někteří představitelé odpůrce vyjádřili souhlas. I pokud by tomu tak skutečně bylo, odpůrce by takový projev vůle uvedené osoby nebyl způsobilý v tomto směru v rámci přípravy návrhu ÚP Lánov k ničemu zavázat.
63. Z obsahu odpůrcem předložených podkladových materiálů pro přípravu návrhu ÚP Lánov pak lze zjistit, že v podstatě od počátku těchto příprav se k návrhu navrhovatelky, aby Pozemky byly zařazeny do funkční plochy BI, stavěl odpůrce odmítavě. Již podoba návrhu ÚP Lánov ke společnému jednání zahrnovala Pozemky do funkční plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová. To ostatně plyne již z obsahu Připomínky navrhovatelky č. 3 ze dne 20. 12. 2023. Na tomto svém postoji pak odpůrce v průběhu dalších fází přípravy návrhu ÚP Lánov nic nezměnil (viz obsah připomínky navrhovatelky č. 35 ze dne 27. 5. 2025 před veřejným projednáním). K žádné změně postoje ze strany odpůrce v průběhu přípravy ÚP Lánov stran funkčního zařazení Pozemků tedy nedošlo.
64. Navrhovatelka dále v návrhu chybně dovozuje, že hlavním důvodem, proč jejímu návrhu nebylo vyhověno a proč byly Pozemky zařazeny do funkční plochy ZZ, je nedodržení odstupových vzdáleností ve smyslu, jakým tento pojem vymezují stavebně právní předpisy.
65. Na str. 75 a 76 odůvodnění Napadeného OOP byly v rámci kapitoly „*Vyhodnocení individuálních požadavků na změny využití území*“ vyhodnoceny návrhy navrhovatelky č. 15. a 16. a to tak, že nebyly akceptovány se stručným dovětkem – „*nutnost zajištění dostatečného odstupu*“. Již z této formulace je zřejmé, že odpůrce nikterak neargumentoval nedodržením odstupových vzdáleností ve smyslu stavebně právních předpisů.
66. Zcela zřetelně tato skutečnost plyne rovněž z vypořádání jak připomínky č. 3, tak zejména připomínky č. 35. Odpůrce zde navrhovatelce v reakci na obsah její připomínky vysvětluje, proč není na místě používat pojem odstupová vzdálenost (což je vzdálenost mezi stavbami), ale on že vždy pracoval s pojmem odstup coby pojmem majícím vztah k prostorovému uspořádání dané lokality. A objasňuje, že zařazením Pozemků do funkční plochy BI by v této lokalitě došlo k nepřiměřenému zahuštění zástavby, jaký negativní dopad by to mělo na obyvatele daného území, proč zahrada kolem domu čp. XH představuje důležitý prvek městské zeleně, jakož i nevhodnost navrhovaného záměru z hlediska urbanistického uspořádání dané lokality. Tomuto vysvětlení soud rozumí a plně jej respektuje, neboť konzistentně a logicky ozřejmuje, proč v případě zařazení
- Za správnost vyhotovení: R. V.

Pozemků do jednotlivých funkčních ploch odpůrce upřednostňuje funkční plochu zeleně a jako prioritu vidí právě veřejný zájem na jejím zachování. V podrobnostech odkazuje soud na odůvodnění vypořádání námitky č. 35, které považuje v tomto směru nejenom za přezkoumatelné, ale dle jeho názoru dostojí i požadavkům kladeným § 68 odst. 3 správního řádu (viz str. 223 až 225 odůvodnění ÚP Lánov).

67. Nyní považuje soud za vhodné vrátit se k odlišnostem v posouzení funkčního zařazení pozemku p. č. XE a funkčního zařazení pozemků p. č. XA a XB. Shora popsané odpůrcovo odůvodnění, proč upřednostnil v dané lokalitě existenci zeleně, se totiž vztahuje ke všem Pozemkům.
68. U pozemků p. č. XA a XB podrobnost tohoto odůvodnění možná dokonce přesahuje zákonné požadavky, protože není pochyb o tom, že tyto pozemky byly do materiálně stejné funkční plochy (byť formálně označené odlišně; NZ – nízká zeleň) zařazeny i v předchozím územním plánu odpůrce. Navíc není sporu, že i fakticky tyto pozemky zelení byly a stále jsou, v tomto směru byly a jsou také využívány. Jejich předchozí i nynější zařazení do funkčních ploch tedy plně odpovídá jejich stavu a způsobu využití.
69. Navrhovatelka se domáhala toho, aby u nich došlo ke změně funkční plochy a z těchto pozemků se staly pozemky zastavitelné rodinnými domy. Nejvyšší správní soud však již opakovaně judikoval, že územní plán nemůže zasáhnout do práv dotčených osob, pokud pouze potvrzuje a nijak nemění skutečný stávající způsob využití pozemku (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17).
70. Neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území – skutečnost, že v územním plánu se nezmění účelové určení pozemku tak, aby na něm mohla proběhnout výstavba podle představ vlastníka pozemku, nemůže být kvalifikována jako nezákonnost, neboť je projevem procesu územního plánování, které je výrazem práva obce na samosprávu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 8/2011-74).
71. Poněkud jiná situace je ovšem u pozemku p. č. XE. Ten byl totiž v předchozím územním plánu odpůrce zařazen do funkční plochy BI – tedy jak už bylo konstatováno, navrhovatelkou uvažovanou výstavbu rodinných domů do přijetí ÚP Lánov umožňoval.
72. V rámci vyhodnocení připomínky č. 35 se odpůrce o tomto pozemku zmínil ve druhém odstavci na str. 223 odůvodnění ÚP Lánov, kde konstatoval, že tento pozemek zahrnul do funkční plochy ZZ dle skutečného způsobu jeho využití. Nelze ale přehlédnout, že implicitně se odpůrce k otázce, proč Pozemky (tedy včetně pozemku p. č. XE) byly zařazeny do funkční plochy ZZ, vyjadřoval i v dalších částech vyhodnocení této připomínky (viz shora). Toto vyhodnocení navíc obsahuje jednak výřezy z mapových podkladů předchozího územního plánu obce Lánov i současnou situaci, jednak letecké snímky dané lokality v různých časových údobích. Z nich je naprosto zřejmé, a nerozporuje to ani navrhovatelka, že nejen pozemky p. č. XA a XB byly a jsou využívány jako zeleň, ale že stejná situace je i u pozemku p. č. XE. Jeho zahrnutí v předchozím územním plánu do funkční plochy BI tak neodpovídalo jeho skutečnému způsobu využití, zatímco jeho současné zařazení do funkční plochy ZZ ano. Tento pozemek spolu s pozemky p. č. XA a XB tvoří obvodový prstenec zeleně obklopující dům čp. XH a oddělující jej od okolní zástavby převážně rodinných domů. Na tomto faktu ničeho nemění údaj uvedený obecným zmocněncem navrhovatelky při jednání, totiž že

v minulosti tyto plochy sloužily ozdravnému zařízení OAZA. To sice bylo přebudováno na obytný dům čp. XH, nicméně uvedenou funkci si tento komplex zeleně zachoval stále a na jeho významu se v tomto směru nic neumenšilo.

73. Krajský soud tak uzavírá, že i ohledně pozemku p. č. XE odpůrce ve vyhodnocení připomínky č. 35 přesvědčivě odůvodnil, proč považuje i tento pozemek za nedílnou součást komplexu zeleně v dané lokalitě a proč s ohledem na jeho faktický způsob využití přistoupil k jeho zařazení do ploch nezastavitelných, konkrétně do funkční plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová.
74. Námitka navrhovatelky, že namísto umožnění zástavby na Pozemcích odpůrce upřednostnil vymezení jiných zastavitelných ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu, zazněla v připomínce č. 35 velmi okrajově a obecně. Přesto se k této problematice (podstatně podrobněji) odpůrce ve vyhodnocení této připomínky vyjádřil (první odstavec na str. 225 odůvodnění Napadeného OOP). V reakci na výrazně podrobnější podobu této námítky v návrhu na zrušení části ÚP Lánov se pak dané otázky odpůrce věnoval ve vyjádření k návrhu (zejména na str. 3 a str. 7 vyjádření projektanta ÚP Lánov). Popsal, jaká kritéria vzal při hodnocení účelně zastavěného území obce v potaz a jak přistoupil k vymezení rozvojových ploch bydlení na zemědělské půdě. V podrobnostech odkazuje soud na obsah tohoto vyjádření, protože považuje za nadbytečné, aby argumentaci projektanta (potažmo odpůrce) opakoval. Jak odůvodnění této problematiky obsažené ve vyhodnocení připomínky č. 35, tak ve vyjádření k návrhu, považuje soud za přezkoumatelná a logická. Se závěry odpůrce se soud ztotožňuje, neshledal, že by byly v rozporu se stavebním zákonem či jinými stavebně právními předpisy.
75. Námitka, že sousední pozemek p. č. XG byl zařazen do funkční plochy BH v připomínkách navrhovatelky č. 3 ani č. 35 nezazněla. Ve vyjádření k návrhu odpůrce objasnil, že na tomto pozemku se nachází ČOV pro sousední bytový dům. Jedná se tedy o technickou infrastrukturu, která má přímou spojitost s objektem bytového domu, jak funkční, tak vlastnickou, a jelikož tvoří jediný funkční celek, byly tyto plochy stabilizovány ve funkční ploše BH. Soud dodává, že tuto skutečnost lze ověřit z leteckého snímku na str. 223 odůvodnění ÚP Lánov. Proti tomuto objasnění nemá žádných výhrad.
76. Rovněž námitka, že u ostatních bytových domů v dané lokalitě byly pozemky zeleně zařazeny do funkční plochy BH (viz bod 18. návrhu), nebyla uplatněna ani v jedné z připomínek, až v návrhu na zrušení části ÚP Lánov. Odpůrce se k ní tedy mohl vyjádřit až ve vyjádření k návrhu. Uvedl, že u žádného z navrhovatelkou označených domů a jejich souvisejících provozních ploch nebyl vznesen požadavek na oddělení části pozemků pro individuální bydlení. Výjimku tvořil požadavek u domu čp. 81 (připomínka č. 25), a tomu rovněž vyhověno nebylo. Z obsahu Napadeného OOP ověřil soud pravdivost tohoto tvrzení. Vůči postupu odpůrce nemá žádných výhrad.
77. Krajský soud nehledal ani, že by závěry odpůrce byly v extrémním rozporu se skutkovými podklady, které měl k dispozici, jak namítala navrhovatelka v druhém návrhovém bodu.
78. Pokud jde navrhovatelkou tvrzený rozpor Napadeného OOP s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR) a rozpor se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje (ZÚR), pak ta v připomínce č. 35 výslovně poukázala na bod 10.a ZÚR a na čl. 14 a 19 PÚR (a stejně tak v návrhu).

79. Vyhodnocení souladu Napadeného OOP s PÚR a ZÚR se odpůrce v obecné rovině věnoval na str. 41 až 50 jeho odůvodnění – kapitoly d1) a d2). K tvrzení obsaženému v připomínce č. 35 se pak podrobně vyjádřil na str. 225 odůvodnění ÚP Lánov v rámci vypořádání této námitky.
80. Stran bodu 10a ZÚR konstatoval, že ochranu nezastavěného území zajišťuje Napadené OOP nevymezením značného množství rozvojových ploch z předchozího územního plánu obce (které konkretizoval) a dále redukcí rozvojových ploch z předchozího územního plánu obce (které konkretizoval). Dle jeho názoru ochraně nezastavěného území byla věnována značná pozornost. V podrobnostech odkazuje soud na příslušnou část vyhodnocení připomínky č. 35.
81. Stran čl. 14 a 19 PÚR odkázal odpůrce na kapitolu 2. 1 ÚP Lánov stanovující základní principy rozvoje obce, kapitolu 2.3 řešící členění území podle převažujícího charakteru a kapitolu 3.1 stanovující urbanistickou koncepci a kompozici s cílem chránit strukturu území a strukturu osídlení. Znovu navrhovatelce objasnil, proč s odkazem na uvedené obecné hodnoty není žádoucí zahušťovat zástavbou rodinnými domy zahradu bytového domu čp. XH. Zdůraznil, že by tím došlo k narušení urbanistické struktury, což by působilo negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Poukázal také na to, že areál bytového domu navrhovatelky je funkční a využívaný pro hromadné bydlení ve 21 bytech, tudíž nevykazuje žádné známky brownfieldu. Vyhodnotil, že je v dané lokalitě z uvedených důvodů dána přednost veřejnému zájmu na pohodě bydlení všech obyvatel před soukromým zájmem navrhovatelky, která chce Pozemky v maximální míře zhodnotit bez z ohledu na důsledky, které by to mělo pro obyvatele dané lokality. V podrobnostech odkazuje soud na příslušnou část vyhodnocení připomínky č. 35.
82. Uvedené odůvodnění považuje krajský soud za zcela dostatečné ve smyslu požadavků stanovených § 68 odst. 3 správního řádu a zřetelně objasňující relevantní důvody, pro které se odpůrce rozhodl návrhu navrhovatelky na zařazení Pozemků do funkční plochy BI nevyhovět. Rozpor Napadeného OOP s PÚR a ZÚR tak soud neshledal.
83. Navrhovatelka se v návrhu na zrušení části ÚP Lánov v reakci na obsah vyhodnocení připomínky č. 35 věnovala výpočtu poměru plochy vlastních bytových domů v dané lokalitě k ostatním plochám tvořícím jejich součást (zahrady, dopravní plochy apod.). Zatímco při výpočtu tohoto poměru u jiných domů dospěla zhruba ke stejným hodnotám jako odpůrce ve vyhodnocení připomínky č. 35, v případě domu čp. XH nikoliv. Konkrétně rozporovala jeho tvrzení, že by zastavěním Pozemků došlo k navýšení tohoto poměru na 68 % (když u ostatních domů v této lokalitě se tento poměr pohybuje mezi 20–30 %). Je pravdou, že metodika výpočtu uvedené výše daného poměru ve vyhodnocení připomínky ani ve vyjádření odpůrce k návrhu obsažena není; odpůrce ji pak k dotazu soudu nebyl schopen objasnit ani při jednání. Tento údaj ale nemá pro posouzení dostatečnosti vyhodnocení připomínky č. 35 žádný zásadní význam. Jedná se pouze o jeden z mnoha střípků mozaiky, kterými odpůrce odůvodnil, proč návrhu navrhovatelky na zařazení Pozemků do funkční plochy BI nevyhovět. I kdyby snad měl být tento údaj chybný, vyhodnocení připomínky č. 35 (v případě neuplatněných tvrzení pak v kombinaci s vyjádřením odpůrce k návrhu) obsahuje celou řadu dalších argumentů a důvodů pro postup odpůrce ohledně zařazení Pozemků do funkční plochy ZZ.

84. O pravdivosti tvrzení navrhovatelky, že Pozemky nebyly nikdy součástí stavby domu čp. XH, není pochyb; jedná se však o skutečnost pro posouzení merita věci nevýznamnou. Potvrzuje snad leda faktický způsob využití všech Pozemků.
85. Žádné z návrhových námitek obsažených v prvním a druhém návrhovém bodě tak krajský soud nemohl dát za pravdu, protože žádnou z nich neshledal důvodnou. Územní plán Lánov je v části napadené návrhem v souladu s hmotným právem.
86. **Třetí návrhový bod** směřoval do otázek proporcionality Napadeného OOP. Jak už ale krajský soud ozřejmil, otázkou proporcionality napadené části ÚP Lánov by se mohl zabývat pouze za předpokladu, že by navrhovatelka podala proti jeho návrhu námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, což neučinila.
87. Nutno ale také dodat významný fakt, že připomínky č. 3 a č. 35 žádné výtky navrhovatelky ohledně neproporcionality přijatého řešení neobsahovaly. I kdyby tedy na ně soud nahlížel jako na námitky otevírající pomyslnou bránu pro přezkum proporcionality, nemohl by i tak odpůrci ničeho vytknout. V obecné rovině totiž platí, že pokud navrhovatel v námitkách proti návrhu územního plánu s žádným tvrzením o jeho neproporcionalitě nepřijde, není povinností obce se touto otázkou zabývat z úřední povinnosti a domýšlet za navrhovatele, v čemže by návrh územního plánu mohl být neproporcionální, zda některá v něm obsažená řešení nemohou mít variantní podoby spočívající v méně intenzivním zásahu např. do vlastnických práv apod.
88. Toliko obiter dictum tak soud dodává, že přestože navrhovatelka v připomínkách k návrhu ÚP Lánov ohledně neproporcionality zařazení Pozemků do funkční plochy ZZ s žádným tvrzením nepřišla, ve vyhodnocení připomínky č. 35 odpůrce fakticky test proporcionality přijatého řešení provedl, kdy poměřoval z jakých důvodů je namístě upřednostnit u Pozemků veřejný zájem na pohodě bydlení obyvatel a ochraně zeleně v dané lokalitě oproti zájmu navrhovatelky na zařazení Pozemků do funkční plochy BI a možnosti jejich zastavění rodinnými domy. I v tomto směru by tedy vyhodnocení připomínky č. 35 obstálo.
89. Irelevantní jsou v tomto směru námitky navrhovatelky, že proti jejímu záměru měli být vlastníci sousedních rodinných domů, o žádný takový argument odpůrce v odůvodnění Napadeného OOP přijaté řešení ohledně Pozemků neopíral. Stejně tak jsou nevýznamná při jednání soudu navrhovatelkou předložená prohlášení vlastníků některých bytových jednotek z domu čp. XH, že jim záměr na zařazení Pozemků do funkční plochy BI konvenuje a považují jej pro danou lokalitu za vhodný.
90. Námitkou, že pozemky zeleně okolních bytových domů nebyly zařazeny do funkční plochy ZZ, ale do funkční plochy BH, se krajský soud zabýval již v bodě 76. tohoto rozsudku. Postup odpůrce při řešení této otázky rozhodně nevykazuje znaky jeho libovůle ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu, jak namítá navrhovatelka.
91. Ke stejnému závěru dospěl soud i ohledně námitky, kterou vznesla navrhovatelka již v připomínce č. 35, a to že na rozdíl od jejích návrhů bylo vyhověno návrhům č. 19 a 20, kdy došlo k zařazení pozemku p. č. 1419/5 do plochy BI. Proč k tomu došlo, v čem byl u daného pozemku rozdíl oproti Pozemkům, objasnil odpůrce podrobně a logicky ve druhém odstavci na str. 225 odůvodnění Napadeného OOP v rámci vyhodnocení připomínky č. 35. K tomu nemá krajský soud žádných výhrad, rozhodně se nejedná ze strany odpůrce o projev libovůle.

Za správnost vyhotovení: R. V.

92. Krajský soud proto uzavírá, že nenašel důvod, pro který by mohl, byť i jenom částečně, návrhovému petitu vyhovět. Neshledal tak návrh důvodným, a proto jej podle § 101d odst. 2 s. ř. s. zamítl.

VI. Náklady řízení

93. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Dle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
94. Navrhovatelka neměla ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení.
95. Ve věci měl úspěch odpůrce, který náklady řízení uplatnil. Ty sestávaly z odměny za právní pomoc vyúčtované jeho zástupcem, kterým byl advokát.
96. V souvislosti s touto problematikou nepřehlédl krajský soud existenci usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47. Dle jeho závěru náhradu nákladů řízení spojených s účastí pracovníků správního orgánu u jednání správního soudu soud dle § 60 odst. 7 s. ř. s. procesně úspěšnému správnímu orgánu zásadně nepřizná. V odstavci 29 citovaného usnesení Nejvyšší správní soud vymezil právě ty situace, kdy žalované správní orgány mají právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud přesahují jejich běžnou úřední činnost. Příkladem může být dle Nejvyššího správního soudu právě řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy, např. územního plánu, vydaného malou obcí, která nedisponuje odborným personálem.
97. V daném případě nemá odpůrce statut města, nemá úřad, který by vykonával agendu stavebního úřadu. Za této situace považuje krajský soud za odůvodněné, pokud se odpůrce v řízení nechal zastupovat advokátem, neboť žádný z pracovníků jeho obecního úřadu k takové činnosti s největší pravděpodobností erudici neměl, a náklady s tím spojené za náklady účelně vynaložené, na jejichž náhradu má odpůrce právo.
98. Odměna jeho zástupce, který je advokátem, vychází z vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů.
99. Zástupce odpůrce učinil ve věci 3 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání návrhu, účast při jednání soudu dne 24. 3. 2026) po 4 620 Kč (srovnej § 11 odst. 1 písm. a/ a d/ vyhlášky č. 177/1996 Sb., dále § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 citované vyhlášky). Výše odměny za úkony právní služby tedy činí **13 860 Kč**. Dále má právo na náhradu režijních paušálů za 3 úkony právní služby po 450 Kč (tedy **1 350 Kč**).
100. V souvislosti s účastí na jednání soudu dne 24. 3. 2026 má dále odpůrce právo na náhradu jízdného jeho zástupce za jízdu osobním automobilem na trase Hostinné – Hradec Králové a zpět ve výši **791 Kč**, což dokladoval podrobným vyúčtováním jízdného a předložením kopie technického průkazu použitého vozidla. Dále účtoval náhradu za promeškaný čas za 4 půlhodiny po 150 Kč, tedy **600 Kč**.
101. Celková výše odměny zástupce odpůrce tedy představuje částku **16 601 Kč**.
102. Krajský soud proto závázal navrhovatelku k tomu, aby shora uvedenou částku zaplatila dle § 149 odst. 1 občanského soudního řádu ve spojení s § 64 s. ř. s. k rukám advokáta odpůrce.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 54 odst. 5 s. ř. s.)

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

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

Hradec Králové 27. března 2026

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu