



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatelů: **a) Ing. M. H.**
bytem X
b) R. M.
bytem X

proti
odpůrkyni: **obec Petříkov**
sídlem č. p. 61, 251 69 Petříkov
zastoupená advokátem JUDr. Jakubem Klatovským, LL.M.
sídlem Senovážné náměstí 978/23, 110 00 Praha 1

za účasti: **L. N.**
bytem X

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu obce Petříkov
vydaného usneseními Zastupitelstva obce Petříkov ze dne 21. 11. 2024, č. 7A/20/2024,
7B/20/2024 a 7C/20/2024,

takto:

I. Návrh se zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

II. Navrhovatelé jsou povinni nahradit odpůrkyni náklady řízení ve výši 12 269,40 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Jakuba Klatovského, LL.M., advokáta.

III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Navrhovatelé 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.“) domáhají zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu obce Petříkov vydaného usnesením Zastupitelstva obce Petříkov ze dne 21. 11. 2024, č. 7C/20/2024 (dále jen „napadený územní plán“) v rozsahu, ve kterém vymezuje plochy SV 51 a DI 52.
2. Uvádí, že navrhovatelka a) vlastní pozemek p. č. X1 v k. ú. Y (všechny dále uvedené pozemky se nachází v témže katastrálním území) a navrhovatel b) pozemek p. č. X2, které se nachází v ploše SV Y. Tvrdí, že napadený územní plán nevymezuje reálné dopravní napojení pozemku (patrně míněno navrhovatelky) a podmiňuje jeho využití zpracováním územní studie vyžadující přístup přes pozemky třetích osob, k nimž odpůrkyně ani navrhovatelka nemají právní titul, čímž fakticky znemožňuje jeho využití k obytné zástavbě, k níž byl určen předchozím územním plánem.
3. Navrhovatelé popisují, že plocha SV 51 byla historicky dopravně přístupná z veřejné komunikace na pozemku p. č. X3, z níž byl přístup dále veden po pozemcích p. č. X4, X5, X6, X7 a X8. V minulých letech došlo ke změnám vlastnických vztahů, parcelacím a omezení průchodnosti a průjezdnosti této přístupové cesty. Odpůrkyně nepřistoupila k žádným opatřením, která by umožnila přístup k pozemkům v ploše SVY „stabilizovat či majetkoprávně zajistit“, a dřívější cesta tak již není reálně využitelná. V minulosti probíhala jednání s odpůrkyní, která měla řešit zřízení přístupu přes jiné pozemky, avšak tato jednání nebyla odpůrkyní dokončena. Dle navrhovatelů bylo uvažováno o zřízení přístupu přes pozemky p. č. X9 a X10, případně využití pozemku p. č. X11, jehož vlastník projevil vůli umožnit společné řešení, odpůrkyně však neučinila kroky k dohodě či zajištění právního titulu pro budoucí komunikaci. Navrhovatelé i další vlastníci pozemků v ploše SVY v průběhu pořizování napadeného územního plánu upozorňovali na neexistenci reálné dopravní obsluhy lokality a na to, že přístup přes pozemky třetích osob není bez jejich souhlasu možný. Z podaných námitek bylo zřejmé, že vlastníci dotčených pozemků odmítají zřízení nového přístupu přes své pozemky.
4. Napadený územní plán přesto vymezil plochu SVY a podmínil její využití zpracováním územní studie, která má mj. prověřit dopravní napojení lokality přes koridor DI Y WT Y. Napadený územní plán předpokládá vedení přístupu přes pozemky třetích osob, aniž by existoval právní titul takové řešení realizovat. Podmínka stanovená v územním plánu spočívající v prověření dopravního napojení územní studií je dle navrhovatelky objektivně nesplnitelná, neboť odpůrkyně ani navrhovatelka nedisponují pozemky, přes které by dopravní obsluha mohla být vedena, a vlastníci těchto pozemků s vedením přístupu přes ně nesouhlasili. Územní plán ukládá podmínku, jejíž splnění by bylo možné pouze při zásahu do práv třetích osob. To je v rozporu s usnesením rozšířeného senátu Nejvyššího správního

soudu (dále též jen „NSS“) č. j. 1 Ao 1/2009-120, podle něhož je zákonnou podmínkou územního plánu, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačně a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Napadený územní plán nedefinuje jiné dopravní napojení plochy a nezabývá se tím, že územní studie nemůže překonat absenci majetkoprávního oprávnění k užití cizích pozemků. Územní plán tak vytváří podmínku, kterou nelze bez zásahu do cizího vlastnictví splnit, a činí tak pozemek navrhovatelky stavebně nevyužitelným. Navrhovatelka dále uvádí, že v době projednávání územního plánu realizovala správní řízení týkající se povolení stavby vodovodu a kanalizace, která měla technicky obsloužit i její pozemek. Přestože odpůrkyně byla o těchto řízeních informována, napadená část územního plánu záměry fakticky znemožnila. Výsledné řešení vede k tomu, že pozemek navrhovatelky v ploše SV Y nemá žádné reálné dopravní napojení, nelze jej využít k obytné zástavbě podle jeho funkčního určení, a navrhovatelka je tak zbavena možnosti svůj majetek využívat v souladu s jeho povahou a ekonomickou hodnotou.

5. Navrhovatelé namítají, že napadená část územního plánu nerespektuje cíle a úkoly územního plánování vymezené v § 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), neboť pro pozemek navrhovatelky nevymezuje žádné reálné dopravní napojení ani technickou infrastrukturu, ačkoli plocha SV Y je vymezena jako plocha obytné zástavby. Bez dopravní obslužnosti není možné v území realizovat žádnou zástavbu, což vede k faktickému vyprázdnění určení pozemku a k jeho znehodnocení. Tím došlo k nepřiměřenému a neodůvodněnému zásahu do vlastnického práva navrhovatelky, který není vyvážen žádným legitimním veřejným zájmem.
6. Dále navrhovatelé namítají, že v napadené části nebyl územní plán řádně odůvodněn ve smyslu § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“), neboť v jeho odůvodnění zcela chybí vysvětlení, proč došlo k opuštění dříve existujícího dopravního napojení lokality a nebylo vymezeno žádné nové řešení dopravní obsluhy plochy SV Y. Odůvodnění neobsahuje žádné úvahy o tom, jaký veřejný zájem má být tímto postupem sledován, ani jak byla posouzena přiměřenost zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. Omezuje se jen na obecné konstatování o nutnosti zpracování územní studie, postrádá však jakoukoli úvahu o tom, zda je tato podmínka reálně splnitelná a jak má územní studie odstranit absenci dopravního napojení, když odpůrkyně nedisponuje pozemky potřebnými pro vedení přístupové komunikace. Územní plán tak v napadené části nesplňuje požadavek přezkoumatelnosti.
7. Odpůrkyně navrhuje, aby byl návrh jako nedůvodný zamítnut. Navrhovatelé neprokazují, že by napadený územní plán přímo zasahoval do jejich veřejných subjektivních práv. Právní režim jejich pozemků se nemění. Pozemky jsou nadále vymezeny jako plochy určené k bydlení. Odpůrkyně není povinna v územním plánu řešit konkrétní dopravní napojení jednotlivých pozemků ani zajišťovat právní titul k pozemkům třetích osob. Tvrzená nemožnost realizace stavebního záměru, resp. případná absence přístupu přes cizí pozemky vyplývá ze soukromoprávních poměrů, nikoli z napadeného územního plánu. To, že pozemky byly v předchozím územním plánu určeny k obytné zástavbě, nezakládá legitimní očekávání jejich bezpodmínečné okamžité zastavitelnosti ani povinnost odpůrkyně trvale zajišťovat konkrétní dopravní přístup k jednotlivým pozemkům. Územní plánování je

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

koncepční činností, která se vyvíjí v návaznosti na změny v území, vlastnických vztazích a veřejných zájmech. Tvrzená existence historicky užívané přístupové trasy po soukromých pozemcích neprokazuje existenci veřejné komunikace ani právního titulu k jejímu užívání. Její postupné omezení v důsledku změn vlastnických vztahů je výsledkem soukromoprávních poměrů, za něž odpůrkyně nenese odpovědnost a nemůže je územním plánem zhojit. Odpůrkyni nelze přičítat nečinnost spočívající v nezajištění alternativního přístupu, neboť nemá povinnost iniciovat či dokončovat majetkoprávní jednání mezi soukromými vlastníky ani zajistit právní titul k pozemkům třetích osob za účelem dopravního napojení konkrétní lokality. Napadený územní plán není příčinou tvrzené nevyužitelnosti pozemků. Tvrzení navrhovatelů tak neprokazují nezákonnost ani nepřiměřenost přijatého řešení.

8. Územní plán není nástrojem k individualizovanému řešení majetkoprávních vztahů mezi soukromými vlastníky. Podmínění využití plochy SV Y zpracováním územní studie je standardní nástroj územního plánování, jehož účelem je analyzovat možnosti dopravního napojení, včetně hypotetických variant, a koordinovat rozvoj území. Skutečnost, že část pozemků třetích osob není majetkoprávně dostupná, není důsledkem napadeného územního plánu. Napadený územní plán tedy nelze považovat za opatření, které by navrhovatelům způsobilo nepřiměřený zásah do práv. Tvrzení navrhovatelů jsou nepodložená. Podmínka spočívající v prověření dopravního napojení územní studií není objektivně nesplnitelná a sama o sobě nezasahuje do práv navrhovatelů ani jiných vlastníků. Jedná se o koncepční hypotetické posouzení možností využití území, které neporušuje zásadu proporcionality ani subsidiarity. Řízení týkající se povolení vodovodu a kanalizace nemají vliv na zákonnost územního plánu. Územní plán je koncepční dokument pro koordinaci rozvoje území obce. Napadený územní plán nečiní pozemky navrhovatelů stavebně nevyužitelnými a nezasahuje do vlastnických práv navrhovatelů.
9. Účelem územního plánu je koordinovat využití území a vymezit rámcové podmínky rozvoje jednotlivých lokalit v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Vymezení plochy SV Y jako obytné zástavby s podmínkou prověření dopravního napojení a technické infrastruktury prostřednictvím územní studie představuje standardní nástroj územního plánování, který respektuje zákonné cíle a vyváženost veřejných zájmů. Skutečnost, že přístup přes pozemky třetích osob není zajištěn a technická infrastruktura musí být řešena v rámci dalších správních řízení, neznamená porušení zásad územního plánování ani zásah do vlastnických práv navrhovatelů. Nepřiměřený zásah by mohl nastat pouze za situace, pokud by územní plán zakazoval využití pozemků navrhovatelů nebo jim ukládal povinnosti přesahující rámec koncepčního plánování, což se nestalo. Tvrzení navrhovatelů, že napadený územní plán znehodnocuje funkční určení pozemků a zasahuje do jejich vlastnického práva, tedy není důvodné. Odpůrkyně je přesvědčena, že odůvodnění napadeného územního plánu splňuje požadavky na odůvodnění dle § 173 odst. 1 správního řádu.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení a další podání navrhovatelů

10. Osoba zúčastněná na řízení navrhuje návrhu vyhovět. Uvádí, že vlastní pozemky p. č. st. X12, X13 a X14 a p. č. X15, X16, X17, X18, X19, X20, X21, X22, X23, X24 a X25 a ve společném jmění má dům čp. X26 na pozemku p. č. st. X27. Sama podala návrh na zrušení části územního plánu, který je nyní projednáván Krajským soudem v Praze v řízení vedeném

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

pod sp. zn. 51 A 98/2025. V něm namítla nezákonnost vymezení plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění na pozemku p. č. X20. Argumentovala v něm, že je nepřípustné, aby k omezení jejího vlastnického práva došlo v soukromém zájmu vlastníků nových zastavitelných ploch a že napojení lokalit SV Y a BV Y lze dosáhnout bez zásahu do jejího vlastnického práva z jižního směru po stávající komunikaci na pozemcích p. č. X28, X11 a X29 o šířce 8 m nebo ze západního směru na veřejnou komunikaci na pozemku p. č. X3 po obslužné komunikaci na pozemcích p. č. X6, X4, X5 a X30 ve spoluvlastnictví vlastníků pozemků, které tvoří součást plochy SV Y, a přístup přes její pozemek tak nepředstavuje jediný ani nejšetrnější způsob. Navrhuje, aby soud oba návrhy spojil ke společnému projednání. Dále upozorňuje, že navrhovatelé s dalšími vlastníky pozemků v ploše SV Y podali podnět ke změně napadeného územního plánu, jímž se domáhají napojení lokality ze západního směru přes pozemky p. č. X3, X6, X31, X4, X5, X20, X32 a X33. Dne 10. 12. 2025 zastupitelstvo odpůrkyně schválilo zahájení procesu změny č. 1 územního plánu. Ve věci vedené pod sp. zn. 51 A 98/2025 navrhla řízení přerušit do dokončení změny č. 1 územního plánu.

11. Postavení osob zúčastněných na řízení se v řízení domáhali též L. K. a A. K. Uvedli, že vlastní pozemky p. č. X34, X32, X35, X36 a X37, podíl na pozemcích p. č. X38 a X11 a jsou spoluvlastníky pozemků p. č. X40 a p. č. st. X41, na němž je rodinný dům č. p. X42, v němž bydlí. Možnost dotčení na svých právech v důsledku zrušení ploch DV Y1 a DI Y2 dle návrhu spatřují v tom, že odpůrkyně by byla povinna postupovat dle § 114 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „nový stavební zákon“), a znovu by se tak otevřel prostor pro řešení dopravního napojení plochy SV Y. Poukazují na to, že navrhovatelé za jednu z možných variant považují i vymezení přístupu po jejich pozemcích s možností vyvlastnění. Uvádí, že s
12. Podle § 34 odst. 1 s. ř. s. jsou osobami zúčastněnými na řízení osoby, které byly přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech vydáním napadeného rozhodnutí nebo tím, že rozhodnutí nebylo vydáno, a ty, které mohou být přímo dotčeny jeho zrušením nebo vydáním podle návrhu výroku rozhodnutí soudu, nejsou-li účastníky a výslovně oznámily, že budou v řízení práva osob zúčastněných na řízení uplatňovat.
13. Podle § 101b odst. 4 s. ř. s. se ustanovení § 34, s výjimkou odst. 2 věty první a odst. 4, použijí přiměřeně.
14. Na základě uplatněných tvrzení soud shledal, že L. a A. K. nejsou osobami, které mohou být *přímo* dotčeny zrušením napadené části územního plánu. Tvrzené dotčení je pouze hypotetické a nepřímé, neboť k dotčení na právech vymezením přístupu po jejich pozemcích by mohlo dojít až případnou následnou změnou územního plánu, pokud by takové řešení vymezila. V případě, že by k takové změně regulace, která nemůže být přímým důsledkem zrušení napadené části územního plánu dle návrhu, v budoucnu došlo, mohli by se dotčení vlastníci případně bránit vlastním návrhem na její zrušení. Možnost změny územního plánu ani není spojena pouze se zrušením části územního plánu, proces změny územního plánu byl ostatně již zahájen. Žádné přímé dotčení související se zrušením regulace ploch SV Y a DI Y2, jehož se navrhovatelé domáhají, L. a A. K. neuvádí. Z tohoto důvodu s nimi soud nejedná jako s osobami zúčastněnými na řízení.
15. Navrhovatelé v dalším podání též navrhli, aby soud spojil jejich návrh s návrhem osoby zúčastněné na řízení ke společnému projednání a řízení přerušil do vyřešení změny

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

územního plánu. Doplnují, že ani navrhovatel nemá žádný přístup ke svým pozemkům. Pokud odpůrkyně věděla, že přístup je možný jen přes pozemky třetích osob, které s vedením komunikace nesouhlasí, a neexistuje právní titul ani veřejně prospěšná stavba, podmínka územní studie je jen formální konstrukcí zakrývajícím nemožnost realizace záměru. V reakci na vyjádření odpůrkyně navrhovatelé odmítají, že došlo k omezení používání přístupové cesty. Uvádí, že v předchozím územním plánu byla lokalita přístupná a funkčně dopravně napojená. Vytýkají odpůrkyni, že povolila dělení pozemků (stávající pozemky p. č. X43, X44, X10 a X45) a nezajistila vymezení pozemku pro komunikaci, ač byla mezi odpůrkyní a vlastníky sjednána směna pozemků. Dále jí vytýkají, že nejednala jako řádný hospodář, neboť během 15 let pořizování územního plánu nezajistila přístup k jejich pozemkům po vlastní veřejné komunikaci. Odpůrkyně dostatečně neprověřila jiné možnosti přístupu. Neprokázala, proč zvolila řešení, které činí využití jejich pozemků iluzorním, namísto jiného šetrnějšího řešení, například úpravy regulace a vymezení veřejně prospěšné stavby na pozemcích p. č. X11 a X32. Pouze *vyhodila do vzduchu nějaký nápad*, aby se problém odložil, a neřešila přístup po stávající obecní komunikaci a cestě ve vlastnictví vlastníků pozemků v ploše SV Y. Územní studie celou věc odloží na 6 let a pokud se neprokáže, že je možné zajistit přístup, pozemky se stanou nestavebními. Navrhovatelé nesouhlasí s odpůrkyní, že územní plán není nástrojem individuálního zajištění technického napojení každého pozemku. Uvádí, že probíhající řízení řešilo napojení lokality SV Y na veřejný vodovod a kanalizaci, který měl být částečně veden i po pozemcích odpůrkyně s jejím souhlasem. Jednalo se o veřejný zájem. Dle navrhovatelů postrádá logiku, aby veřejný zájem řešila územní studie.

16. Navrhovatelé v dalším podání doplnili, že v červnu 2025 podali žádost o určení, že se na pozemcích p. č. X11 a X32 nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Žádali, aby soud posoudil, zda uvedené pozemky naplňují znaky veřejně přístupné účelové komunikace. K tomu navrhli jako důkaz sdělení Městského úřadu v Říčanech ze dne 3. 3. 2026 s tím, že je výslovně odkazuje na soud.

Obsah spisové dokumentace

17. Územní plán obce z roku 2002 na převážné části pozemků navrhovatelů vymezil zastavitelnou plochu 7 s funkčním využitím pro bydlení venkovského typu. Pro ni navrhl místní komunikaci (veřejně prospěšnou stavbu č. 6), která ji měla napojit z komunikace na jižní straně na pozemku p. č. X46 přes pozemky p. č. X47 (plochu BM – bydlení městského typu), X43, X2 a X24 (po východním a severním okraji zastavitelné plochy 7) a pokračovat dále přes nezastavěné území na západ k pozemku p. č. X3.
18. Zastupitelstvo odpůrkyně 22. 1. 2010 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a 27. 3. 2014 schválilo návrh zadání. Dne 23. 8. 2021 se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu. V něm byl pozemek navrhovatelky součástí zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovské (SV) Y, pozemek navrhovatele v západní části součástí návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) Y a ve východní části návrhové plochy veřejného prostranství (PV Y). Oba pozemky byly součástí plochy US-P (územní studie Petříkov sever), v níž je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Návrh stanovil, že územní studie musí být zpracována do 4 let od vydání územního plánu. Jejím cílem je komplexní řešení ploch bydlení, včetně dopravy a veřejného prostranství. Bude obsahovat podrobné řešení ploch a jejich návazností na stávající zastavěné

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

území; důraz bude kladen na řešení veřejného prostranství; součástí musí být řešení pěší a cyklistické cesty ke koupališti; podrobnější řešení prostorových podmínek zástavby; řešení dopravních návazností na stávající systém a řešení parcelace a stavebních čar; současně bude respektovat významný krajinný prvek VKP Y3. Pokud jde o dopravní napojení zastavitelných ploch, na pozemcích p. č. X32, X34 a X40 byla vymezena stávající místní komunikace navazující na místní komunikaci na pozemku p. č. X46, na níž měla po západní straně zastavitelných ploch navazovat návrhová místní komunikace vedoucí po pozemcích p. č. X48, X49, X33, X30 a X20. Současně byla v návrhu vyznačena stávající místní komunikace navazující na komunikaci III. třídy na východě, vedoucí k pozemku navrhovatele, na níž navazoval návrh místní komunikace zčásti na pozemku navrhovatele, zčásti na pozemcích X43, X50 a X51. Pro místní komunikaci a technické sítě byl vymezen koridor WT Y pro napojení lokalit BV Y1, SV Y a BI Y2 po jižní straně ploch PV Y1 a BI Y2 a dále po západní straně ploch SV Y a BV Y1.

19. Proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání uplatnil 16. 8. 2021 navrhovatel (se spoluvlastníkem Z. M.) námitky proti vymezení veřejného prostranství na pozemku p. č. X2. Dne 30. 8. 2021 podal Z. M. jakožto vlastník pozemku p. č. X48 a X52 námitky mj. proti návrhu místní komunikace. H. Č. jakožto tehdejší vlastník pozemku p. č. X1 uplatnila námitky pouze proti zakreslení plochy PV Y (vyjádřila obavu, zda plocha veřejného prostranství nezasahuje na její pozemek). Dne 30. 8. 2021 uplatnily námitky osoby zúčastněné na řízení 1 a 2, a to proti vymezení místní komunikace (stav) a koridoru WTY na jejich pozemcích p. č. X34, X32 a X40. Namítly, že se zde místní ani veřejně přístupná účelová komunikace nenachází. Argumentovaly, že vedení koridoru po jejich pozemcích není pro dopravní obsluhu nezbytné a představuje nepřiměřený zásah do jejich vlastnických práv.
20. Po veřejném projednání došlo k úpravě návrhu, který byl projednán na opakovaném veřejném projednání 17. 4. 2023. Pozemky navrhovatelů byly součástí plochy SV Y. Došlo ke zrušení vymezení místní komunikace (stav) přes pozemky X34, X32 a X40, místní komunikace byla navržena po jižní straně pozemku navrhovatele jako pokračování stávající místní komunikace vedoucí od silnice III. třídy na pozemku p. č. X53. Současně zde byl vymezen koridor WT Y, který zasahoval i na pozemky jižně od pozemku navrhovatele. Ze severní strany byl k ploše SV Y veden návrhový koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistické cesty, účelové komunikace (WD Y2). Vymezení plochy územní studie Petříkov sever zůstalo v podstatě nezměněno.
21. Dne 20. 4. 2023 navrhovatel uplatnil námitky proti vymezení cesty na pozemku p. č. X2 s tím, že navazuje na cestu na pozemku p. č. X54, jehož vlastníci s využitím jako veřejné cesty nesouhlasí. Vyjádřil nesouhlas též s podmíněním rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie, neboť dohoda s ostatními vlastníky, jichž by se studie týkala, není možná, a navržená studie je tak nerealizovatelná. Za jedinou variantu přístupu označil přístup přes pozemky p. č. X3, X4, X5, X6, X7 a pozemek navrhovatelky p. č. X33. Navrhovatelka dne 21. 4. 2023 uplatnila námitky. Namítla, že vlastníci pozemku p. č. X55 přístup neumožní a podmínka územní studie je nereálná. Za jediný možný přístup označila stejnou variantu jako navrhovatel. Uvedla, že realizace cesty by při šíři 3,5 m vyžadovala odstranění minimální části zeleně a dle vyjádření Městského úřadu v Říčanech, odboru životního prostředí, ze dne 6. 8. 2019, je za určitých okolností a výjimek přístup možný. K tomu předložila vyjádření Městského úřadu v Říčanech. V něm orgán ochrany přírody a

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

krajiny k záměru stavby nové přístupové komunikace k pozemku p. č. X1 na pozemcích p. č. X3, X4, X5 a X6 uvedl, že při místním šetření zjistil, že přístup existuje, jedná se o nebezpečnou komunikaci, která dle ortofotomapy neodpovídá záměru investorky, neboť část pozemku p. č. X3 je porostlá dřevinami (zejména javory) a nebezpečná komunikace je vyježděná po pozemku p. č. X56. Při přemístění na pozemek p. č. X3 by muselo dojít k vykácení dřevin rostoucích mimo les. Dle platného územního plánu je podél pozemku p. č. X3 vymezen lokální biokoridor sloužící k migraci zvířat. Jeho funkci plní dřeviny na pozemku p. č. X3. Jelikož nebyla doložena situace stavby a projektová dokumentace, nelze posoudit dopad na prvek ÚSES a vodní tok s břehovým porostem, který je významným krajinným prvkem ze zákona a který plánovaná komunikace přechází. Uvedl, že nejvhodnější je respektovat současnou trasu komunikace na pozemcích p. č. X3 a X56 a její provedení v minimální šíři s nebezpečným povrchem, aby se eliminoval dopad na kácení dřevin rostoucích mimo les a zůstala zachována funkčnost prvku ÚSES. Dne 24. 4. 2023 osoby zúčastněné na řízení 1 a 2 proti návrhu uplatnily námitky proti koridoru WZ Y1, který zasahoval na jejich pozemky.

22. Poté byl návrh opět upraven, mj. po konzultaci s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Z pohledu odboru životního prostředí bylo jako bezproblémové vyhodnoceno napojení z komunikace na pozemku p. č. X53 středem lokality BV Y1. Napojení z komunikace na pozemku p. č. X54 by v severní části v blízkosti potoka bylo patrně v rozporu s ochranou ÚSES. Varianta napojení ze staré obecní cesty nebyla doporučena – odbor životního prostředí nesouhlasil s vybudováním oboustranného můstku přes potok, navíc by musela dle odboru životního prostředí vzniknout celkově nová komunikace v trase aktuálně vyježděné komunikace vedoucí podél komunikace vymezené v katastrální mapě a územním plánu, kde se nachází stromy a výrazná část biokoridoru, území je navíc podmaččené. Dopravní napojení lokality bylo navrženo (kromě stávající místní komunikace na pozemku p. č. X57 navazující na komunikaci na pozemku p. č. X53 a ukončené u hranice s pozemkem navrhovatele na jihovýchodním okraji plochy SV 51) z komunikace na pozemku p. č. X53 po navržené místní komunikaci středem návrhové plochy BV Y1 (na pozemku p. č. X2) a odtud k severozápadnímu okraji plochy SV Y po východní straně pozemku p. č. X20 (koridor DI 52). Současně zde byl vymezen koridor WT 1 pro místní komunikaci a technické sítě – napojení lokalit SV Y, BV Y1 jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Směrem na sever na něj navazoval koridor pro pěší a cyklistickou stezku z Petříkova ke koupališti WD 2.
23. Dne 19. 2. 2024 se konalo druhé opakované veřejné projednání. Dne 22. 2. 2024 navrhovatel uplatnil námitky proti podmíněnému rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie. Uvedl, že s navrhovatelkou kontaktovali všichni majitelé pozemků, kterých se studie týká, a dohoda není možná. Současně označil za nereálné dopravní napojení přes pozemek p. č. X20, neboť jeho vlastník má přístup ke svým pozemkům a cesta pro něj není důležitá. Zopakoval, že jedinou variantou je přístup přes pozemky p. č. X3, X4, X5, X6 a X7. Dne 23. 2. 2024 navrhovatelka uplatnila námitky, v nichž nesouhlasila se zařazením pozemků p. č. X33, X49 a X1 do plochy územní studie. Namítla, že není důvod, aby byly s navrhovanou územní studií propojeny pozemky p. č. X58, X60, X61, X62 a X63, neboť jejich vlastníci *budou vždy jen proti a celou věc navrhované Územní Studie (US) budou prodlužovat, ovlivňovat ostatní sousední majitele a zdržovat*. Dále uvedla, že v rámci studie je navrženo řešení dopravního napojení plochy SV Y přes pozemky osoby zúčastněné na řízení

3 a může nastat obdobná situace jako v případě vlastníků plochy BI Y2 a SV Y1, kteří přístup přes své pozemky nedovolí, a zmiňuje se o možnosti vyvlastnění pozemku „majitelů BI Y2 a SV Y1“, přes nějž je jednodušší přístup. Dále zmínila variantu přístupu po pozemcích p. č. X3, X4, X5, X6 a X7: „V podstatě ponechat původní možnost přístupu po obecní cestě p.č. X3 a po pozemcích X4,X5,X6,X7 a bude jen na nás, zda nám životní prostředí či jiné úřady schválí stavby domů. Ponechat možnost vyjednávat s ostatními okolo a dojednat vlastní podmínky. Protože ani US a ani žádný jiný úřad nenakáže nikomu prodat vlastní pozemek pro stavbu někoho jiného.“

24. Dne 21. 11. 2024 zastupitelstvo odpůrkyně schválilo napadený územní plán. Vymezení návrhové plochy SV Y, koridoru DI Y, koridoru WT Y i plochy US-P bylo ponecháno, jak je popsáno výše. Vyhláška oznamující vydání územního plánu byla vyvěšena na úřední desce 28. 11. 2024.

Posouzení návrhu soudem

25. Soud ověřil, že návrh je včasný, navrhovatelé jsou aktivně procesně legitimováni a jsou splněny všechny další procesní předpoklady. Poté přezkoumal územní plán v napadeném rozsahu a v mezích uplatněných návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Při přezkoumání územního plánu vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Soud rozhodl ve věci bez nařízení jednání, neboť byly splněny podmínky § 51 odst. 1 s. ř. s.
26. Mezi účastníky není sporné, že navrhovatelé vlastní pozemky v ploše, která je napadenou částí územního plánu regulována (ploše SV Y). Současně tvrdí, že nová regulace zasahuje do jejich vlastnického práva, neboť fakticky neumožňuje využití pozemků pro bydlení, k němuž byly určeny předchozím územním plánem, a to bez přezkoumatelného odůvodnění. Pro účely procesní legitimace soud považuje takové tvrzení za dostatečné.
27. Vzhledem k formulaci návrhu soud zdůrazňuje, že je vázán rozsahem a důvody návrhu. Obsah a kvalita návrhu předurčuje, jaké právní ochrany se navrhovatelům u soudu dostane. Čím je návrhový bod obecnější, tím obecněji k němu správní soud přistoupí a posoudí ho. Není na místě, aby soud za navrhovatele domýšlel argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které návrh podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci advokáta navrhovatelů (obdobně viz rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS, bod 32).
28. Soud se nejprve zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadené části územního plánu. Územní plány musí obsahovat odůvodnění. To vyplývá jak ze stavebního zákona (§ 53 a § 54 odst. 1), podle něhož odpůrkyně postupovala v souladu s § 323 odst. 9 a § 334a odst. 2 věty druhé nového stavebního zákona, neboť veřejné projednání návrhu územního plánu bylo zahájeno před účinností nového stavebního zákona, tak i ze skutečnosti, že jde o opatření obecné povahy, které podle § 173 odst. 1 správního řádu musí být odůvodněno (např. rozsudek NSS ze dne 26. 3. 2024, č. j. 6 As 246/2023-38, bod 15). Současně je třeba rozlišovat mezi odůvodněním samotného územního plánu a odůvodněním rozhodnutí o námitkách. Na vlastní odůvodnění územního plánu (jeho obecnou část) nelze klást přehnané nároky a nutně zůstává spíše v obecné rovině (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39), naopak na rozhodnutí o námitkách jsou co do přezkoumatelnosti kladeny srovnatelné požadavky jako na odůvodnění individuálního

správního aktu dle § 68 odst. 3 správního řádu (srov. např. rozsudky NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, a ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79, a náleží Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15). Požadavek na podrobnost odůvodnění rozhodnutí o námitkách je pak odvislý od podrobnosti a kvality námitek (viz např. bod 24 rozsudku NSS ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57). Současně je 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 netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla problematika uvedená v námitce řešena (srov. např. rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, nebo ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101).

29. Navrhovatelé v návrhu toliko obecně namítají, že územní plán není v napadené části (tedy v rozsahu vymezení ploch SV Y a DI Y2) řádně odůvodněn, neboť v něm zcela chybí vysvětlení, proč došlo k opuštění dříve existujícího dopravního napojení lokality a nebylo vymezeno žádné nové řešení dopravní obsluhy plochy SV Y, neobsahuje žádné úvahy o tom, jaký veřejný zájem má být tímto postupem sledován a jak byla posouzena přiměřenost zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. Současně postrádá jakoukoli úvahu, zda je reálně splnitelná podmínka územní studie a jak má odstranit absenci dopravního napojení, když odpůrkyně nedisponuje pozemky potřebnými pro vedení přístupové komunikace.
30. V obecné části odůvodnění je uvedeno, že lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, které logicky doplňují (3. *SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ*, s. 16). Plocha Z 2 – SV Y *Smíšené obytné – venkovské Petříkov – sever* navazuje na stávající zástavbu a je převzata z územního plánu z roku 2002. Součástí řešení plochy musí být komunikace včetně pěšího propojení ke koupališti a je nutné počítat s vybudováním trafostanice TS 1Y-P nebo dostatečně posílit trafostanici TS Y-P. Rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií (9.2.3.2. *Přehled a zdůvodnění zastavitelných a nezastavěných ploch, ploch přestavby*, s. 24). V rámci vyhodnocení splnění požadavků zadání (s. 90) je uvedeno, že územní plán určuje zpracování územní studie nových obytných ploch na severu Petříkova z důvodu nutnosti vyřešit komunikační systém, veřejné prostranství a zeleň i vytvoření průchodu ke stávajícímu koupališti. V odůvodnění se pak zdůrazňuje význam přírodního koupaliště jakožto nejcennějšího prvku z hlediska soudržnosti společenství obyvatel a cíl toto území hromadné rekreace udržovat a posilovat jako místo setkávání všech obyvatel a soužití stávajících a nových obyvatel, z tohoto důvodu napadený územní plán vymezuje nové plochy pro hromadnou rekreaci a plochy rekreace přírodního charakteru v oblasti mezi Petříkovem a stávajícím koupalištěm a mezi nejdůležitější pěší spoje řadí doplněnou část cesty Petříkov – koupaliště (9.2.3.1. *Zdůvodnění urbanistické koncepce*, s. 23, 9.3.1.5. *Pěší turistické trasy a cyklostezky*, s. 30, 9.4.10. *REKREACE*, s. 67). Územní plán usiluje o zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty a vytvoření podmínek pro zlepšení provozu a zvýšení bezpečnosti (např. 9.4.1.1. *Typologie krajiny a krajinný ráz*, s. 45, 9.4.6. *DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY*, s. 65). Nové komunikace v zastavitelných částech území musí mít šířku veřejného prostoru minimálně 8 m, musí být obousměrné alespoň s jednostranným chodníkem (typu C) nebo v obytném území řešeny jako obytné ulice (zóny – typu D) (9.3.1.2. *Místní dopravní síť*, s. 28). Doplnění chodníků na hlavních komunikacích, zvláště trasách k autobusovým zastávkám a rekreačním plochám je řešeno návrhy pěších cest

a chodníků DI Y2, DI Y3, DI Y4 a DI Y5 (9.3.1.7. *Hlavní dopravní závady a návrh na jejich odstranění*, s. 30). Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací, pro plochy BV Y1 a SV Y je navržena nová místní komunikace DI Y2, která je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby. Všechny nové místní veřejné prostory musí být navrženy v šířce min. 8 m s komunikací obousměrnou, alespoň jednostranným chodníkem a jednostranným pásem zeleně. V obytných zónách mohou být koncipovány jako obytné ulice s minimální šířkou 8 m. Jednosměrné ulice jsou možné pouze ve stávající zástavbě z důvodu nedostatku prostoru s minimální šířkou 6,5 m. Při rekonstrukcích stávajících komunikací a ulic mohou být stávající ulice rozšířeny i na úkor okolních pozemků dle potřeby na základě podrobnější projektové dokumentace [d) *KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY*, d.1.1) *SILNIČNÍ DOPRAVA*, s. 17 výrokové části]. Dále je uvedeno, že napadený územní plán vymezuje potřebné veřejně prospěšné stavby, technické koridory (společné trasy dopravy a technické infrastruktury), samostatné koridory a plochy pro dopravu a samostatné koridory pro jednotlivé sítě technické infrastruktury (C. *POŽADAVKY NA VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ*, s. 90). Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle § 170 stavebního zákona, územní plán vymezuje mimo jiné koridor pro místní komunikaci a technické sítě WT 1 pro napojení lokalit BV Y1 a SV Y (DI Y2), koridor pro pěší a cyklistickou stezku (DI 55) WD 2 a plochu pro novou trafostanici TS 10-P u lokality SV Y WTI 3 (g.1 *VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY*, s. 67 výrokové části). V obecné části odůvodnění je též uvedeno, že územní plán respektuje požadavky na ochranu přírodních hodnot území (12. *VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ*, A.4. *Požadavky na rozvoj území obce a urbanistickou koncepci*, s. 89). Z hlediska ochrany životního prostředí patří mezi nejhodnotnější části území obce údolí Petříkovského potoka s vodními nádržemi a přilehlými lesy. Zvláště významné plochy (mj. plocha Starého rybníka s břehovými porosty a navazujícími loukami) jsou chráněny režimem významných krajinných prvků (VKP) a územního systému ekologické stability (ÚSES), který byl na základě průzkumu znovu vymezen (9.5.2. *OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ*, s. 69). Pozemky p. č. X3, X4, X5, X6 a X7 jsou součástí významného krajinného prvku 99. VKP-Z/E Starý rybník s Petříkovským potokem protékajícím Starým rybníkem, břehovými a doprovodnými porosty a trvale vlhkými lučními porosty, s výskytem vzácných a ohrožených druhů živočichů (9.4.4. *OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY*, s. 58). Územní plán respektuje prvky ÚSES jako jeden z limitů využití území a předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Lokální systém ekologické stability je navržen s maximálním využitím stávajících hodnotných prvků a významných krajinných prvků, využity jsou zejména lesní porosty, nivy vodních toků s rybníky, s břehovými a doprovodnými porosty. V trase Petříkovského potoka je veden lokální biokoridor LBK Y1 Starý rybník, který propojuje lokální biocentrum LBC 48 U Nového rybníka s lokálním biokoridorem LBK Y Na Okrouhlíku – Pod Petříkovem. Jde o dílčí část nivy Petříkovského potoka s vodním tokem a Starým rybníkem, v okolí vodního toku se nachází pcháčové louky, vlhká tužebníková lada a degradované údolní jasanovo-olšové luhy, v okolí rybníka rákosiny, mokřadní olšiny a vrbiny. Zdůrazňuje se, že plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací antropogenního původu, znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací, platí pro ně mimo jiné stavební uzávěra pro nové stavby (9.4.5. *ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY*, s. 62-64 odůvodnění, a s. 28 až 29 výrokové části). Stávající přírodní hodnoty území (lokální systém ekologické

stability a významné krajinné prvky) musí být plně zachovány, nesmí do nich být negativně zasahováno [b.4.3) *PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ*, s. 8 výrokové části].

Pokud jde o dopravní napojení plochy SV 51, v rozhodnutí o námitkách navrhovatelky ze dne 21. 4. 2023 odpůrkyně uvedla, že řešení bylo zvoleno na základě stanovisek a konzultací s dotčenými orgány. Řešení bylo vyhodnoceno jako nejúčelnější, neboť umožní dostatečnou šíři veřejného prostranství, jedná se o nejkratší možnou trasu a nenarušuje lokální biokoridor LBK Y1. K tomu poukázala i na požadavky na šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Trasa místní komunikace je navržena při hranici nezastavěného území se zastavěným a zastavitelným územím v souladu s cílem na zachování prostupnosti krajiny a minimalizace její fragmentace při umísťování dopravní a technické infrastruktury plynoucím z Politiky územního rozvoje. V rozhodnutí o námitce navrhovatelky ze dne 23. 2. 2024 doplnila, že koridor pro místní komunikaci a technické sítě je navržen jako veřejně prospěšná stavba WT 1. K tomu poukázala na výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Citovala též § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona, podle něhož se rozumí veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Doplnila, že problém s přístupem bude dále prověřen v rámci územní studie. Na námitku navrhovatele ze dne 20. 4. 2023, v níž nesouhlasil s vedením cesty přes svůj pozemek, uvedla, že námitce částečně vyhověla, dopravní napojení je navrženo ze severní strany přes lokalitu BV Y1 a bude dále prověřeno územní studií. Důvody zvoleného řešení uvedené v rozhodnutí o námitkách navrhovatelky korespondují s odůvodněním územního plánu, v němž je kladen důraz mimo jiné na ochranu prvků ÚSES, významných krajinných prvků a kvalitu komunikací.

31. Z odůvodnění územního plánu je patrné, že dle odpůrkyně územní plán vymezil nové řešení dopravní obsluhy plochy SV Y, přičemž konkrétní řešení bylo odůvodněno kromě zájmu na zajištění odpovídající dopravní obslužnosti rozsáhlejších ploch pro bydlení prostřednictvím místní komunikace i bezpečností dopravy (díky dostatečné šíři veřejného prostranství) a ochranou přírody a krajiny (zejména lokálního biokoridoru). Byť odpůrkyně důvody pro vedení přístupu ze severu výslovně nezopakovala v reakci na námitku navrhovatele ze dne 22. 2. 2024, v níž uvedl, že *navrženou cestu přes pozemky paní N. (p.č. X20 a X23) vidíme jako nereálnou*, s tím, že za jedinou možnou označil variantu přes pozemky p. č. X3, X4, X5, X6, X7 a p. č. X33, je odpověď na uplatněné námitky vzhledem k okolnostem dané věci patrná. Již z obecné části odůvodnění je zřejmé, že dopravní napojení rozsáhlejších ploch pro bydlení na severu Petříkova BV Y1 a SV Y dle odpůrkyně zajistí návrh místní komunikace, která je navržena jako veřejně prospěšná stavba (pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit dle § 170 stavebního zákona), umožňuje dostatečnou šíři veřejného prostranství (a tedy bezpečnost pro chodce) a návaznost na koridor pro pěší a cyklistickou stezku z Petříkova ke koupališti (tedy k navrženým plochám pro rekreaci a setkávání obyvatel, z pohledu odpůrkyně zásadním pro soudržnost společenství obyvatel), a to bez negativního vlivu na lokální biokoridor LBK Y1 Starý rybník podél Petříkovského potoka a současně významný krajinný prvek 99. VKP-Z/E Starý rybník. Jak bylo výše uvedeno, odpověď poskytuje též rozhodnutí o námitkách navrhovatelky, které je součástí odůvodnění napadeného územního plánu. Z námitek navrhovatele ze dne 20. 4. 2023 a 22. 2. 2024 i podaného návrhu je přitom patrné, že byť navrhovatelé podávali v procesu

pořizování samostatné námítky, otázku přístupu na své pozemky dlouhodobě řeší společně. V návrhu ostatně ani nenamítají nedostatečnou odpověď na konkrétní námítky navrhovatele. Soud s ohledem na výše uvedené neshledal územní plán nepřezkoumatelným, pokud jde o otázku dopravního napojení plochy SV 51. Soud pro úplnost dodává, že v tomto řízení se nemůže v mezích návrhových bodů zabývat tím, zda byly náležitě vypořádány námítky jiných vlastníků pozemků (včetně osoby zúčastněné na řízení 3) a zda ve vztahu k nim zvolené řešení obстоjí z hlediska proporcionality. Tyto otázky budou řešeny zdejším soudem v řízení vedeném pod sp. zn. 51 A 98/2025 v mezích v něm uplatněných návrhových bodů.

32. Odůvodněna byla i podmínka územní studie ÚS-P Petříkov – sever, a ani v tomto ohledu tedy nelze považovat řešení za nepřezkoumatelné. Jak bylo výše uvedeno, již z obecné části odůvodnění a výrokové části jsou patrné důvody, pro které územní plán v relativně rozsáhlých obytných plochách na severu Petříkova (cca 2,4 ha) podmiňuje rozhodování v území zpracováním územní studie. Nejde jen o řešení dopravní návaznosti na okolí, ale celkové vyřešení komunikačního systému, tedy i dopravní infrastruktury uvnitř lokality, řešení napojení pro pěší a cyklisty ke koupališti, veřejných prostranství či prostorových podmínek zástavby. V rozhodnutí o námítkách navrhovatelky ze dne 21. 4. 2023 a 23. 2. 2024 a navrhovatele ze dne 20. 4. 2023 a 22. 2. 2024 je zdůrazněno, se jedná o novou zastavitelnou lokalitu většího rozsahu, kterou je nutné řešit komplexně. Je nutné prověřit nejvhodnější prostorové uspořádání lokality a stanovit regulativy, které zajistí přirozenou integraci lokality do stávajícího urbanistického obrazu sídla. Konkrétně se územní studie má zaměřit na podrobné řešení ploch a jejich návaznost na stávající zastavěné území, na řešení veřejného prostranství, pěšího a cyklistického napojení, parcelace a dopravní návaznosti. V reakci na námítky ohledně neshod mezi vlastníky a s tím související nerealizovatelnosti územní studie odpůrkyně vysvětlila, že územní studie představuje pouze územně plánovací podklad a není třeba dohoda vlastníků pozemků. V reakci na námítky navrhovatelky též zdůvodnila, že je do plochy třeba zahrnout i pozemky p. č. X58, X60, X61, X62 a X63, aby bylo území vyřešeno komplexně. Z výše uvedeného vyplývá, že odůvodnění nepostrádá jakoukoli úvahu o reálné splnitelnosti podmínky. Odpůrkyně adekvátně v reakci na námítky ohledně nemožnosti dohody vlastníků pozemků v dané ploše vysvětlila, že se jedná pouze o územně plánovací podklad a k pořízení územní studie není třeba dohoda vlastníků pozemků.
33. Soud uzavírá, že návrhový bod, v němž navrhovatelé namítali nepřezkoumatelnost napadeného územního plánu, není důvodný.
34. Dále je třeba dodat, že vymezení koridoru DI Y2 se nemůže dotknout navrhovatelů z hlediska tvrzené faktické nerealizovatelnosti tohoto napojení. Dotknout by se jich mohlo toliko případné stanovení podmínky konkrétního dopravního napojení, kterou však regulativy napadené části územního plánu (vymezení plochy SV Y) neobsahují a nelze ji dovodit ani z podmínky územní studie. Územní plán závazně nestanoví, že dopravní napojení plochy SV Y musí být (pouze) přes koridor DI Y2 a nepodmiňuje umístění staveb rodinných domů povolením či provedením stavby této místní komunikace.
35. Byť má územní studie v souladu s územním plánem řešit dopravní návaznost na stávající systém, územní plán obecně nevylučuje, aby (kromě navržené místní komunikace) plocha SV Y, resp. některé pozemky na základě provedeného odborného prověření byly napojeny

na okolní území obce i jinak. Není ostatně vyloučeno, že v zastavitelných plochách SV Y či BV Y2, případně zastavěném území, na které navazují, vzniknou nové komunikace, neboť dopravní infrastruktura představuje přípustné využití ploch SV i BV (v souladu s § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož plochy pro bydlení zpravidla zahrnují též pozemky související dopravní a technické infrastruktury), přičemž vlastnické vztahy nejsou neměnné. K zajištění přístupu na pozemky lze ostatně využít i instituty soukromého práva. Současně je třeba zdůraznit, že navrhovatelé v návrhu nebrojí proti způsobu vymezení jiných ploch, které by mohly (při odlišné regulaci) sloužit pro napojení jejich pozemků a nedomáhají se zrušení vymezení takových ploch či určitých regulativů, které by z jejich pohledu jinému napojení jejich pozemků bránily. Naopak v návrhu sami ani netvrdí a neprokazují, že zde jiné konkrétní řešení dopravního napojení existuje (zejména takové, s nímž by oproti stávajícímu souhlasili všichni dotčení vlastníci). I ve vztahu k dopravnímu napojení, které zmínili v námítkách v procesu pořizování územního plánu, sami v návrhu uvádí, že dřívější přístupová cesta přes pozemky p. č. X4, X5, X6, X7 a p. č. X8 již není reálně využitelná vzhledem ke změnám vlastnických vztahů, parcelacím a omezení její průchodnosti a průjezdnosti, k nimž došlo v minulosti (byť toto vlastní tvrzení následně relativizují v reakci na vyjádření odpůrkyně v podání ze dne 13. 2. 2026). Soudu nepřisluší, aby za navrhovatele chybějící tvrzení domýšlel. Nadto, jak bylo výše uvedeno, navrhovatelé se nedomáhají zrušení části územního plánu, která by dle jejich tvrzení bránila jinému dopravnímu napojení. Jak bylo výše uvedeno, rozsahem návrhu je soud vázán. Návrh obsahoval zákonné náležitosti, a nebylo tedy ani možné ho rozšířit na dosud nenapadené části nebo o nové návrhové body (§ 101b odst. 3 s. ř. s.; viz též např. rozsudky NSS ze dne 3. 9. 2015, č. j. 9 As 72/2015-55, nebo ze dne 23. 3. 2023, č. j. 9 As 49/2021-39).

36. Navrhovatelé v návrhu odpůrkyni vytykají, že v minulosti nečinila kroky k zajištění právního titulu pro komunikaci k zajištění přístupu k jejich pozemkům, případně jiná blíže nespecifikovaná opatření. Absenci právního titulu k pozemkům však může odpůrkyně v rámci územního plánování řešit nanejvýš právě tím, že pro zajištění dopravní dostupnosti rozvojové plochy navrhne komunikaci jako veřejně prospěšnou stavbu (nedostatečné dopravní napojení by přitom obecně mohlo být i legitimním důvodem pro omezení zastavitelnosti, viz např. bod 31 rozsudku NSS ze dne 16. 5. 2023, č. j. 8 As 145/2021-51). Pro úplnost soud poznamenává, že rozhodnutí realizovat novou komunikaci (a získat právní titul k pozemkům za tím účelem) je v zásadě politickým rozhodnutím o nakládání s veřejnými prostředky a politickou odpovědností obce. Při vydání územního plánu pak obec vychází ze stavu a poměrů v území, které jsou zde v době jeho vydání. Smyslem územního plánu dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je do budoucna stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Za tím účelem územní plán vymezuje mj. zastavitelné plochy, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a stanoví podmínky pro jejich využití. Úkolem územního plánování naopak není řešit majetkoprávní vztahy mezi vlastníky jednotlivých pozemků. To, že odpůrkyně v procesu pořizování územního plánu nezajistila právní tituly k pozemkům pro zajištění přístupu, tedy nemůže být vadou územního plánu ani řízení, které jeho vydání předcházelo. Podmínkou pro vymezení koridoru pro dopravní infrastrukturu ani veřejně prospěšné stavby není souhlas stávajícího vlastníka dotčeného pozemku (přiměřeně viz např. rozsudek NSS ze dne 16. 4. 2024, č. j. 10 As 51/2023-55). Ani z cílů a úkolů územního plánování, včetně navrhovatelů citovaného § 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona neplyne, že by obec musela koncepci budoucího rozvoje svého

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

území podřídí aktuálním vlastnickým vztahům. To, že územní plán nevymezuje dopravní napojení jednotlivých pozemků po pozemcích, k nimž mají jejich vlastníci či obec právní titul, tedy samo o sobě nezpůsobuje nezákonnost územního plánu.

37. Pokud jde o povahu územní studie, jak zdůraznila též odpůrkyně v odůvodnění napadeného územního plánu, jedná se o územně plánovací podklad (§ 25 stavebního zákona), který plní funkci odborného podkladu (nadále viz § 67 odst. 2 nového stavebního zákona) a není právně závazná (viz též např. rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2024, č. j. 9 As 184/2024-163). Pořizovatelem územní studie nejsou vlastníci pozemků, ale příslušný orgán územního plánování, přičemž náklady ponese odpůrkyně (§ 68 nového stavebního zákona). Pořízení územní studie není vázáno na souhlas vlastníků dotčených pozemků. Podmínka spočívající ve vytvoření odborného nezávazného podkladu, v němž bude řešeno mimo jiné i dopravní napojení lokality na okolní území, není nesplnitelná. Námitka nesplnitelnosti podmínek územního plánu tedy není důvodná. Jak bylo výše uvedeno, ani z této podmínky neplyne závazný požadavek na dopravní napojení pozemků navrhovatelů (výlučně) přes koridor DI Y2 (WT Y). I vzhledem ke komplikovaným vztahům mezi vlastníky je požadavek odborného podkladu pro rozhodování v území s cílem komplexního budoucího řešení této plochy a její návaznosti na okolní území racionální. Jak bylo výše uvedeno, územní studie nemá řešit jen dopravní napojení na okolní území. S dalšími důvody, jimiž byla odůvodněna potřeba územní studie, navrhovatelé věcně nepolemizují.
38. Nadto navrhovatelé v návrhu ani nenavrhují zrušení vymezení plochy územní studie US-P Petříkov – sever na jejich pozemcích (resp. v celé ploše SV Y), tedy vymezení plochy, v níž je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona, v části 2 písm. c textové části výroku a ve výkresu základního členění území. I v případě zrušení zastavitelné plochy SV Y by na této ploše nadále byla vymezena plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, což je jev odlišný od vymezení zastavitelné plochy, resp. plochy s rozdílným způsobem využití [viz též bod I odst. 1 písm. c) a odst. 2 písm. b) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2022, ve spojení s čl. II bodu 1 vyhlášky č. 418/2022 Sb.]. Na tom nic nemění ani skutečnost, že plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, byla územně vymezena na plochách SV Y a BV Y1. Námitky směřující proti podmínce územní studie jako takové tedy již z tohoto důvodu nemohou být důvodné, neboť nekorespondují s rozsahem návrhu.
39. Soud nepřisvědčil ani námitce navrhovatelů, že územní plán nerespektuje cíle a úkoly územního plánování vymezené v § 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, neboť pro pozemek navrhovatelky nevymezuje reálné dopravní napojení ani technickou infrastrukturu. Jak bylo výše uvedeno, napadený územní plán vymezil dopravní napojení zastavitelné plochy SV Y, neboť vymezil koridor pro místní komunikaci, kterou současně vymezil jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit. Navrhovatelé nepředestřeli žádnou konkrétní věcnou argumentaci, kterou by vymezení veřejně prospěšné stavby (§ 2 písm. m) stavebního zákona] zpochybnili. Jak bylo výše uvedeno, z cílů a úkolů územního plánování nelze dovodit, že by územní plán nutně musel řešit faktické zajištění přístupu ke každému pozemku v ploše pro bydlení pouze po pozemcích, k nimž má jeho vlastník nebo obec právní titul (naopak je obecně věcí vlastníka pozemku, aby si zajistil přístup ke svému pozemku instituty soukromého práva, a to při nemožnosti dohody např. prostřednictvím institutu nezbytné cesty, pokud není napojen

na veřejně přístupnou komunikaci). Navrhovatelé v návrhu nenamítají, že by neměli zajištěn přístup v rámci samotné plochy SV Y (a že i zde měl být vymezen koridor pro místní komunikaci s možností vyvlastnění). Z námitek navrhovatelky ze dne 21. 4. 2023 vyplývá, že přístupovou komunikaci řešila nejen společně s navrhovatelem, ale i s vlastníci pozemku p. č. X64, k němuž je koridor DI Y2 (WT Y) přiveden. I z návrhu je patrné, že navrhovatelé namítají neexistenci dopravního napojení *lokalit*.

40. Pokud navrhovatelé v dalším podání doplňují, že je-li přístup možný pouze přes pozemky ve vlastnictví třetích osob, které s vedením komunikace nesouhlasí, a neexistuje žádný právní titul ani veřejně prospěšná stavba, pak je podmínka územní studie pouze formální konstrukcí zakrývající nemožnost realizace záměru, pomíjí, že koridor pro místní komunikaci a technické sítě – napojení lokalit BV Y1, SV Y (DI Y2) WT 1 byl navržen jako veřejně prospěšná stavba (viz s. 67 výrokové části a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Řešení napojení tedy není pouze *hypotetickou možností bez právního základu*. Tvrzení navrhovatelů se nejeví ani zcela konzistentním. V návrhu namítají, že územní plán stanoví podmínku, kterou nelze splnit bez zásahu do cizího vlastnictví, a že územní plán reálné dopravní napojení nevymezuje (není přitom zcela zřejmé, zda berou v úvahu vymezení místní komunikace jako veřejně prospěšné stavby), v dalším podání ze dne 13. 2. 2026 vytýkají odpůrkyni, že neprokázala, proč zvolila řešení, které činí využití jejich pozemků iluzorním, namísto vymezení veřejně prospěšné stavby a úpravy regulace na pozemcích p. č. X11 a X32. Sami navrhovatelé tak připouští, že řešením může být při nesouhlasu dotčeného vlastníka i vymezení komunikace jako veřejně prospěšné stavby. V návrhu nepředestřeli věcnou argumentaci, kterou by zpochybnili vymezení veřejně prospěšné stavby ve smyslu § 2 písm. n) stavebního zákona. Obecný odkaz na usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 1 Ao 1/2009-120 s tím, že veškerá omezení vlastnického práva musí splňovat zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, soud nepovažuje za samostatný řádně uplatněný návrhový bod, neboť není spojen s konkrétní skutkovou argumentací (tedy v čem spočívá omezení práv v přímé souvislosti s konkrétní regulací a z jakých skutkových okolností dovozují porušení uvedených zásad).
41. Námitku v podání ze dne 13. 2. 2025, že odpůrkyně neprokázala, proč nebylo zvoleno šetrnějšího řešení přes pozemky p. č. X11 a X32 namísto řešení, které činí využití jejich pozemků iluzorním, soud považuje za nový návrhový bod, k němuž nelze přihlédnout. V návrhu navrhovatelé netvrdili, že by byl v tomto ohledu napadený územní plán nepřezkoumatelný (tvrdili pouze, že nebylo zdůvodněno, proč bylo opuštěno dříve existující dopravní napojení a nebylo vymezeno *žádné* nové řešení). Netvrdili ani, že právě tato varianta měla být zvolena. Pouze vytýkali odpůrkyni, že v minulosti neučinila kroky k zajištění právního titulu, ačkoli vlastník pozemku p. č. X11 projevil souhlas se společným řešením. K tomu lze dodat, že k tvrzení o souhlasu (natož aktuálního souhlasu s vymezením místní komunikace pro plochy SV Y a BV Y1) navrhovatelé neoznačili žádné důkazy, přičemž i z obsahu spisové dokumentace vyplývá, že vlastníci tohoto pozemku, resp. pozemku p. č. X32 vyjádřili s přístupem přes své pozemky nesouhlas již v námitkách proti návrhu pro veřejné projednání (a následně i v tomto soudním řízení). Navrhovatelé ani nepředestřeli žádnou, natož včasnou argumentaci, proč by jiné konkrétní řešení dopravního napojení mělo být šetrnější ani jaké přesně řešení mělo být zvoleno, s nímž by se soud mohl věcně vypořádat. Jak bylo výše uvedeno, v návrhu navrhovatelé nebrojí proti regulaci na jiných pozemcích než v plochách SV Y a DI Y2. I pokud by snad bylo možné vnímat tuto

argumentaci jako rozvinutí námitky nepřezkoumatelnosti, lze uvést, že z odůvodnění napadeného rozhodnutí je patrné, že odpůrkyně nepovažovala navržené řešení (i při absenci souhlasu dotčených vlastníků) za nereálné (iluzorní). Poukázala na to, že navržená místní komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba ve smyslu § 2 písm. n) stavebního zákona. Současně jsou z odůvodnění patrné důvody, pro které byla zvolena varianta napojení ze severu přes plochu BV Y1, s nimiž navrhovatelé v návrhu věcně nepolemizují (mj. jde dle odpůrkyně o nejkratší trasu, umožňuje dostatečnou šíři veřejného prostranství – 8 m a nenarušuje lokální biokoridor). Je třeba upozornit, že dopravní napojení nebylo řešeno jen ve vztahu k pozemkům navrhovatelů, ale společně pro návrhové plochy SV Y a BV Y1. Věcnou polemiku se zvoleným řešením (kromě namítané absence právního titulu k pozemkům) proti konkrétnímu řešení navrhovatelé v návrhu neuplatnili.

42. Námitky navrhovatelů, že odpůrkyně v minulosti neučinila kroky k zajištění právního titulu pro komunikaci, znemožnila přístup povolením dělení pozemků a nepostupovala jako řádný hospodář, nejsou pro posouzení zákonnosti napadeného územního plánu relevantní (navrhovatelé navíc svá převážně obecná tvrzení, včetně tvrzení o tom, že odpůrkyně měla být tím, kdo povolil dělení pozemků, ničím nedokládá).
43. Navrhovatelka dále namítá, že v době projednávání územního plánu bylo vedeno řízení týkající se stavby vodovodu a kanalizace, které měly technicky obsloužit i její pozemek. Ač byla odpůrkyně o řízení informována, územní plán záměry znemožnil. K tomu soud připomíná, že vlastník pozemku nemůže legitimně očekávat, že po celou dobu trvání jeho vlastnického práva nedojde ve vztahu k jeho pozemku k žádným změnám v rámci územního plánování (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. III. ÚS 229/24, body 16 a 27, či usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 5. 2025, sp. zn. I. ÚS 242/25). Právo umístit konkrétní záměr zakládá až pravomocné územní rozhodnutí. Přípravu územního plánu obecně nelze podřizovat probíhajícím územním řízením (viz např. rozsudky NSS ze dne 17. 1. 2014, č. j. 5 Aos 2/2013-83, ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, odst. 19, či ze dne 25. 11. 2024, č. j. 9 As 139/2023-75, odst. 37). Navrhovatelka ani konkrétně nenamítá, proti jaké regulaci v územním plánu v této souvislosti brojí. Pokud snad míří na zařazení pozemku do plochy, v níž je rozhodování podmíněno územní studií, jak bylo výše uvedeno, zrušení územního plánu v této části nenavrhl. Nadto by soud nemohl v tomto případě ani podrobněji hodnotit proporcionalitu zásahu do práv navrhovatelky, neboť nepřiměřenost tohoto zásahu do svých práv k pozemku p. č. X1 v procesu pořizování územního plánu nenamítla. Nejedná se přitom o případ, kdy by se zásah do práv navrhovatelky intenzitou blížil vyvlastnění jejího pozemku, neboť územní plán do budoucna zcela neznemožnil výstavbu na pozemku navrhovatelky. Ačkoli na pozemku p. č. X1 byla vymezena plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno vypracováním územní studie, již v návrhu pro veřejné projednání, tehdejší vlastník žádné námitky proti územní studii neuplatnil. V námitkách k opakovanému veřejnému projednání sice navrhovatelka žádala zohlednit probíhající územní řízení týkající se vedení prodloužení vodovodu a kanalizace, ale toliko ve vztahu k ploše ZV Y s tím, že je to jediné místo, kde je možné je umístit, a žádala, aby to územní plán neznemožnil. Na to reagovala odpůrkyně tím, že ve funkční ploše „ZV – Veřejná zeleň – veřejná prostranství“ je přípustným využitím nezbytná technická infrastruktura, a k zamezení vedení veřejné kanalizační a vodovodní sítě zde nedochází. Nebylo povinností odpůrkyně domýšlet, zda navrhovatelka nebrojí v této souvislosti i proti dalším regulativům. Podmínka územní studie byla odůvodněna, přičemž navrhovatelka

v návrhu neuvádí konkrétní věcnou argumentaci směřující proti proporcionalitě daného řešení.

44. K žádosti navrhovatelů v podání ze dne 3. 3. 2026, aby soud posoudil existenci veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích p. č. X11 a X32, soud předně uvádí, že argumentaci existencí veřejně přístupné účelové komunikace na uvedených pozemcích navrhovatelé neuplatnili v návrhu, a soud se jí již z tohoto důvodu nemůže věcně zabývat (§ 101b odst. 3 věta druhá s. ř. s.). Nejedná se o rozvinutí žádného z včasných návrhových bodů (v něm ve vztahu k pozemku p. č. X11 navrhovatelé pouze namítli, že odpůrkyně neučinila kroky k zajištění právního titulu pro *budoucí* komunikaci, a argumentovali neexistencí reálného dopravního napojení lokality SV Y). Soud pro úplnost dodává, že pro posouzení návrhu není nové tvrzení o existenci veřejně přístupné účelové komunikace (k němuž ani nepředkládají navrhovatelé žádná konkrétní tvrzení a důkazy) relevantní. Jak bylo výše uvedeno, napadená část územního plánu možnost i jiných napojení lokality než prostřednictvím koridoru DI Y2 nevylučuje a zrušení územního plánu ve vztahu k pozemkům p. č. X11 a X32 nebylo navrženo. Regulace v územním plánu ostatně nemá vliv na případnou existenci veřejně přístupné účelové komunikace, která vzniká při naplnění znaků veřejně přístupné účelové komunikace ze zákona. Dopravní infrastruktura je navíc přípustnou součástí plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), která je na uvedených pozemcích vymezena. Na okraj lze upozornit, že navrhovatelé v průběhu pořizování územního plánu v námitkách netvrdili, že by plocha SV Y měla zajištěn přístup po existující veřejně přístupné účelové komunikaci na těchto pozemcích, a nelze proto vytýkat odpůrkyni, že se k této otázce v reakci na jejich námitky nevyjádřila. Nad rámec nutného odůvodnění soud podotýká, že předložené sdělení Městského úřadu v Říčanech ze dne 3. 3. 2026 pouze v obecné rovině reaguje na žádost navrhovatelky o informace k přístupu na pozemky ze dne 24. 2. 2026. Přílehavě upozorňuje na možnost požádat správní orgán o deklaraci veřejně přístupné účelové komunikace a na znaky takové komunikace, která je třeba ve správním řízení prokázat. Současně upozorňuje, že pokud na pozemek cesta nevede, může se navrhovatelka při neúspěšném pokusu o dohodu obrátit na soud, který by mohl za náhradu přístup zajistit (míněno v řízení dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád).
45. Pokud jde o procesní návrhy, soud nepřistoupil ke spojení návrhu s návrhem ve věci vedené pod sp. zn. 51 A 98/2025.
46. Podle § 39 odst.1 s. ř. s. samostatné žaloby směřující proti těmto rozhodnutím anebo proti rozhodnutím, která spolu skutkově souvisejí, může předseda senátu usnesením spojit ke společnému projednání.
47. Nyní projednávaný návrh a návrh osoby zúčastněné na řízení sice v části směřují proti téže části územního plánu (vymezení plochy DI Y2), avšak důvody obou návrhů, v jejichž rozsahu soud napadený územní plán přezkoumává, jsou odlišné, stejně jako podmínky věcné legitimace. Oba návrhy navíc současně směřují i proti dalším, odlišným částem územního plánu. Soud za této situace nepovažoval spojení věcí z hlediska zásady rychlosti a hospodárnosti řízení za vhodné.
48. Obdobně jako ve věci vedené pod sp. zn. 51 A 98/2025 soud neshledal důvody pro přerušení řízení.

49. Podle § 48 odst. 3 písm. a) s. ř. s. může předseda senátu řízení usnesením přerušit, jestliže zjistí, že ve věci byl podán zákonem připouštěný podnět nebo návrh na změnu nebo zrušení rozhodnutí nebo takové řízení bylo zahájeno.
50. Přerušeni podle citovaného ustanovení je fakultativní a soud by k němu měl přistoupit zpravidla tehdy, pokud existuje reálná možnost, že eventuálně nezákonné rozhodnutí bude po podání žaloby odstraněno ze strany správního orgánu, jemuž by měla být dána šance případnou nápravu učinit. Tento postup lze analogicky využít v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy (viz KÚHN, Z., KOCOUREK, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 396-397). Soudu je z řízení ve věci vedené pod sp. zn. 51 A 98/2025 známo, že odpůrkyně s přerušením řízení nesouhlasila, neboť nemůže zaručit, že výsledná změna bude ve prospěch navrhovatelů. Změna je realizována v rámci povinnosti provést standardizaci územního plánu, což nesouvisí s předmětem sporu. Dále poukázala na časovou náročnost procesu, který odhaduje v délce dvou let. I z podání navrhovatelů a osoby zúčastněné na řízení vyplývá, že proces změny územního plánu je v tuto chvíli na samém počátku. Bylo dosud schváleno pouze jeho zahájení, nebyl schválen ani návrh zadání změny územního plánu. Stanovisko odpůrkyně ve věci vedené pod sp. zn. 51 A 98/2025 přitom naznačuje, že zahájení procesu není z její strany zamýšleno primárně jako snaha o dosažení nápravy toho, co namítají navrhovatelé. Soud s přihlédnutím k nejistému výsledku procesu pořizování změny územního plánu, který nelze v této fázi nijak předjímat, a délce tohoto procesu (s ohledem na nezbytné kroky dle § 111 nového stavebního zákona nejméně v řádu měsíců, v poměrech odpůrkyně spíše let), nepovažoval přerušeni řízení do doby skončení procesu pořizování změny územního plánu za účelný procesní krok souladný se zásadou rychlosti řízení.

Závěr a náklady řízení

51. Soud neshledal žádný z návrhových bodů důvodným a současně nezjistil žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlédnout z úřední povinnosti, a proto návrh jako nedůvodný zamítl podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s.
52. Soud neprováděl dokazování napadeným územním plánem, včetně jeho odůvodnění a rozhodnutí o námitkách, námitkami navrhovatelky a vyjádřením Městského úřadu v Říčanech ze dne 6. 8. 2019, neboť jsou součástí správního spisu, z něhož soud vychází, přičemž jeho obsah není předmětem dokazování (viz rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud neprováděl dokazování předloženými výpisy z katastru nemovitostí, neboť vlastnické právo k pozemkům nebylo v řízení sporné a vyplývalo též z obsahu správního spisu. Sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje k podnětu na provedení přezkumného řízení není pro posouzení návrhu relevantní. Za relevantní soud nepovažoval vzhledem k výše uvedenému ani dokumentaci ke správnímu řízení o povolení vodovodu a kanalizace, ostatně tvrzení o vedení řízení nebylo ani mezi účastníky sporné. Pokud jde o historické letecké snímky z map s komentáři, soud komentáře považoval za součást návrhových tvrzení, samotné snímky nebyly pro posouzení návrhu v mezích návrhových bodů rozhodné. Za relevantní pro posouzení důvodnosti návrhu soud nepovažoval ani podnět ke změně územního plánu a sdělení Městského úřadu Říčany ze dne 3. 3. 2026.
53. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Odpůrkyně byla ve věci plně úspěšná, má proto právo na náhradu důvodně vynaložených Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

nákladů řízení proti neúspěšným navrhovatelům. Odpůrkyně je malou obcí, jejíž obecní úřad nevykonává rozšířenou působnost. Lze tak předpokládat, že obhajoba územního plánu přesahuje její běžnou úřední činnost, a proto má nárok na náhradu nákladů na zastoupení advokátem (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS, a dále bod 51 rozsudku NSS ze dne 7. 8. 2024, č. j. 6 As 164/2023-67). Náhradu nákladů řízení odpůrkyně tvoří odměna advokáta za dva úkony právní služby po 4 620 Kč (převzetí a příprava zastoupení a sepis vyjádření k návrhu) podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 5 a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, a náhrada hotových výdajů za dva uvedené úkony právní služby po 450 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Zástupce odpůrkyně je plátcem DPH, proto je náhrada nákladů na zastoupení navýšena o náhradu této daně ve výši 21 % z odměny a náhrad ve výši 2 129,40 Kč. Celkem tak náhrada nákladů řízení odpůrkyně činí 12 269,40 Kč. Navrhovatelé jsou povinni zaplatit tuto částku odpůrkyni ve lhůtě třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám jejího zástupce (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve spojení s § 64 s. ř. s.).

54. Soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s. ve znění účinném do 31. 12. 2025 (viz přechodné ustanovení čl. XI bodu 2 zákona č. 314/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 325/1999 Sb., o azylu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony) rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí v řízení neuložil žádnou povinnost.

Poučení:

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

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

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

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

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

V Praze 5. března 2026

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.

Lenka Oulíková v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: A. Ř.