



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatelé: **a) L. N.**
 b) J. N.
 oba bytem X

 oba zastoupeni advokátkou Mgr. Markétou Vítovou
 sídlem 5. května 1050/66, 140 00 Praha 4

proti
odpůrci: **Obec Petříkov**
 sídlem Petříkov 61, 251 69 Petříkov

 zastoupený advokátem JUDr. Jakubem Klatovským
 sídlem Senovážné náměstí 978/23, 110 00 Praha 1

o návrzích na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu obce Petříkov, schváleného usneseními zastupitelstva odpůrkyně dne 21. 11. 2024, č. j. 7a/20/2024, 7b/20/24 a 7c/20/24,

takto:

- I. Opatření obecné povahy – Územní plán obce Petříkov, schválené usneseními zastupitelstva odpůrkyně dne 21. 11. 2024, č. j. 7a/20/2024, 7b/20/24 a 7c/20/24, se s účinností od právní moci tohoto rozsudku ruší v části textového a grafického vymezení**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

- plochy WT1 – Koridor pro místní komunikaci a technické sítě - napojení lokalit SV51, BI52,
- plochy DI 52 – Nová místní komunikace pro plochy BV 51 A SV 51,

a to v rozsahu pozemku parc. č. XA v katastrálním území X

II. Ve zbývajícím rozsahu se návrhy zamítají.

III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a stav v území

1. Navrhovatelé jsou manželé a každý z nich podal samostatný návrh na zrušení části opatření obecné povahy (dále „OOP“) podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále „s. ř. s.“). Konkrétně se domáhají zrušení územního plánu obce Petříkov schváleného usneseními zastupitelstva č. 7a/20/2024, 7b/20/2024 a 7c/20/2024 ze dne 21. 11. 2024, která nabyla účinnosti dne 13. 12. 2024 (dále souhrnně „napadené OOP“). Zrušení se napadeného OOP se domáhají v částech, které vymezili takto:
 - koridor WT 1, tedy část 1 písm. g) bod g.l) část technické koridory (společné trasy dopravy a technických sítí), WT 1 -koridor pro místní komunikaci a technické sítě - napojení lokalit BV 51, SV 51 (DI 52) včetně grafického vymezení - Výkres veřejné infrastruktury doprava,
 - dále celá část 1 písm. g), kterou byly ve výrokové části vymezeny veřejně prospěšné stavby, včetně části 1 bod c.5 v části vymezující lokalitu DI 52,
 - a dále část 2 bod 2.c), kterým byly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie.
2. Jelikož oba návrhy směřují proti témuž napadenému OOP a obsahově byly téměř totožné, spojil je soud ke společnému projednání.

Shrnutí procesu přijetí napadeného OOP a situace v území

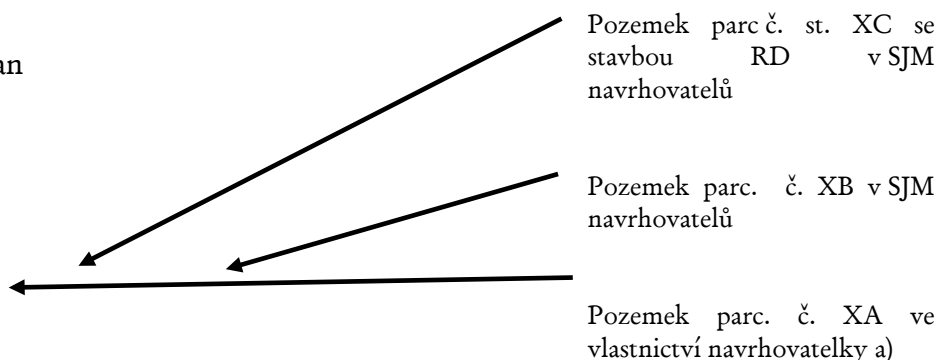
3. Navrhovatelé vlastní v rámci společného jmění manželů pozemek parc. č. XB v katastrálním území X (v témže katastrálním území se nacházejí všechny pozemky uváděné v tomto rozsudku) a pozemek parc. č. st. XC, jehož součástí je stavba rodinného domu. Západně od nich je situován pozemek parc. č. XA ve výlučném vlastnictví navrhovatelky a). Vedle toho navrhovatelka a) vlastní na území odpůrkyně ještě dalších 13 pozemků.
4. Původní územní plán odpůrkyně z roku 2002 vymezoval v lokalitě zahrnující nemovitosti navrhovatelů zastavitelnou plochu pro bydlení venkovského typu. V rámci pořizování nového územního plánu, o němž zastupitelstvo rozhodlo v roce 2010 a jehož návrh zadání schválilo v roce 2014, byly nemovitosti navrhovatelů v návrhu projednaném při prvním veřejném projednání dne 23. 8. 2021 zařazeny do zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovské SV 51. Současně zde byla vymezena plocha US-P (územní studie Petříkov sever) podmiňující rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie a koridor WT 1 pro místní komunikaci a technické sítě spojující lokalitu SV 51 s lokalitami BV 51 a BI 52. K námitkám dotčených vlastníků byl návrh upraven a opakovaně veřejně projednán dne 17. 4. 2023, přičemž vymezení plochy územní studie zůstalo beze změny. Vedení koridoru WT

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

1 bylo částečně upraveno, tehdy zasahoval na pozemky situované jižně od pozemků navrhovatelů.

5. S ohledem na další podané námitky dotčených vlastníků byl návrh znovu upraven a projednán při druhém opakovaném veřejném projednání dne 19. 2. 2024. Dopravní napojení lokality bylo nově řešeno koridorem pro místní komunikaci a technické sítě označeným jako *koridor DI 52*, vedeným od stávající pozemní komunikace na pozemku parc. č. XD přes střed pozemku parc. č. XE k severozápadnímu okraji plochy SV 51 po východní straně pozemku parc. č. XA ve vlastnictví navrhovatelky a). V téže trase byl současně nově vymezen *koridor WT 1* 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.
6. Pro lepší přehled soud předkládá náhled z výkresu veřejně prospěšných staveb, který vychází z úprav vzešlých z druhého opakovaného veřejného projednání:

náhled zanonymizovan



7. V návaznosti na výsledky druhého opakovaného veřejného projednání podali navrhovatelé dne 26. 2. 2024 společné námitky. V nich brojili proti napojení lokality SV51 skrz nově navržený koridor DI 52 přes část pozemku parc. č. XA navrhovatelky a). Namítali, že jde o nadbytečné páte napojení lokality SV 51, neboť lokalita je historicky napojena obslužnými komunikacemi a pro tento účel lze využít stávající pozemní komunikace nacházející se na
 - pozemcích parc. č. XF, XG, XH se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XCH ve vlastnictví odpůrkyně (tzv. varianta A),
 - pozemcích parc. č. XI, XJ a st. XK se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XD ve vlastnictví odpůrkyně (tzv. varianta B),
 - pozemcích parc. č. XL ve vlastnictví odpůrkyně pro prodloužení na lokalitu SV51 (tzv. varianta C),
 - pozemcích parc. č. XM se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XN ve vlastnictví odpůrkyně (tzv. varianta D).

Současně s tím navrhovatelé namítali, že svůj rodinný dům záměrně realizovali v dostatečné vzdálenosti od veřejné dopravy, neboť chtěli zamezit negativním účinkům z jejího provozu, které zapříčinily zhoršení jejich respiračních onemocnění. Nově navrhovaná komunikace však počítá se vzdáleností cca 7,5 metrů od jejich rodinného domu, což by pro ně mělo zásadní dopad z hlediska nežádoucího zatížení hlukem, prachem a vibracemi. Zároveň by to zapříčinilo nemožnost využívat pozemek parc. č. XA, u něhož by navíc hrozila fragmentace

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

na menší části, což by znemožnilo plnohodnotné užívání. Rovněž vyjádřili přesvědčení, že navrhovaná komunikace bude na pozemek parc. č. XA umístována nikoliv ve veřejném zájmu, ale čistě v soukromém zájmu vlastníků a spoluvlastníků jiných pozemků v lokalitě SV51, které se zhodnotí na úkor zachování pokojného stavu na nemovitostech navrhovatelů. Navrhovatelé současně vyjádřili přesvědčení, že jimi zmiňované stávající pozemní komunikace by umožnily vymezení nové místní komunikace tam, kde nebude narušovat sousední obytné objekty a pohodu bydlení nad míru obvyklou místním poměrům. Naopak případný vyvlastňovací proces by byl zdlouhavý a s nejistým výsledkem.

8. Odpůrkyně nicméně usneseními svého zastupitelstva ze dne 21. 11. 2024 schválila napadené OOP se zapracováním většiny úprav vzešlých z druhého opakovaného veřejného projednání. Výsledná podoba dotčeného území zachycená na hlavním výkresu v grafické části napadeného OOP je následující:

Pozemek parc. č. st. XC se stavbou RD v SJM navrhovatelů

Pozemek parc. č. XB v SJM navrhovatelů

Pozemek parc. č. XA ve vlastnictví navrhovatelky a)

výkres anonymizován

9. Součástí napadeného OOP je též odůvodnění rozhodnutí o uplatněných podatel námitek označen toliko navrhovatel b), přičemž tyto námitky byly zamítnuty.
- Koridor pro místní komunikaci
- námitkách, v nichž je jako

II. Shrnutí návrhu

10. Oba navrhovatelé považují vymezení napadených ploch za nepřiměřené omezení jejich vlastnického práva garantovaného čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále „Listina“). Omezení svého vlastnického práva spatřují v řadě aspektů, které ve svých návrzích podrobně rozvádějí. V zásadě u všech postrádají důvody, proč k tomuto omezení došlo, a z toho hlediska spatřují v napadeném OOP deficit odůvodnění ve smyslu § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále „správní řád“). Jedná se o stěžejní a nejrozsáhlejší část návrhu, která se však argumentačně často prolíná a opakuje. Pro zjednodušení lze tuto návrhovou část rozdělit do tří argumentačních celků:

- (i) Dle navrhovatelů dojde vymezením ploch určených pro budoucí výstavbu pozemní komunikace k tomu, že bude **nepřiměřeně ztíženo užívání jejich nemovitostí**. To se týká zejména užívání společného rodinného domu na pozemku parc. č. st. XC. Navrhovatelé připomínají, že stavbu tohoto rodinného domu situovali záměrně tak, aby byla v co největší vzdálenosti od stávající silnice. Důvodem byl špatný zdravotní stav navrhovatele b), který trpí astmatem a musí se vyvarovat pobytu v prašném prostředí zatížením exhalacemi. Podobná diagnóza byla nově zjištěna i u navrhovatelky. Realizací této přístupové komunikace by však bylo zdraví navrhovatelů ohroženo a došlo by k omezení jejich práva na ochranu zdraví ve smyslu čl. 31 Listiny. Zároveň by došlo k porušení jejich legitimního očekávání na nerušené užívání jejich nemovitostí. Jejich

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

společný rodinný dům totiž navazuje na udržovanou zahradu, avšak realizací budoucí komunikace by došlo k nežádoucí fragmentaci území a jeho faktickému rozdělení, čímž by bylo fyzické propojení mezi domem a zahradou přerušeno. Ztrátou přímé vazby mezi obytnou částí a přílehlou zahradou by jednak nebylo možno pokračovat v jejich dosavadním plnohodnotném využívání, a jednak by tím došlo ke snížení hodnoty nemovitosti jako celku a oslabení práv vlastníka z hlediska dalšího nakládání. V tomto směru považují navrhovatelé omezení jejich užívání svých nemovitostí za neproporcionální a nedostatečně odůvodněné.

- (ii.) Dle navrhovatelů dojde vymezením napadených ploch k **neúměrnému zvýhodnění jiných vlastníků**. Nově vymezené napadené plochy totiž předpokládají budoucí výstavbu pozemní komunikace, jsou vedeny přes nemovitosti navrhovatelů, ale přitom mají **zajišťovat dopravní obslužnost jiných pozemků**, které jsou nově vymezeny jako plochy pro bydlení. Dle navrhovatelů však není důvod, aby infrastruktura zajišťující obsluhu těchto pozemků byla umísťována mimo jejich parcelní hranice. Naopak mají za to, že infrastruktura určená pro tyto pozemky by neměla být realizována na území zahrnujícím pozemky navrhovatelů. Tím dochází k nelegitimnímu přenášení zátěže spojené s provozem pozemní komunikace na navrhovatele, kterým však z toho neplyne žádný prospěch. Takové omezení svých vlastnických práv považují navrhovatelé za disproporční vůči zvýhodnění vlastníků jiných pozemků, které budou zajištěním dopravní obslužnosti zhodnoceny. Pokud by pro inkriminované pozemky bylo třeba zřídit nezbytné právo cesty, pak jde o otázku soukromoprávního charakteru, kterou lze řešit v režimu § 1029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Navrhovatelé však v napadeném OOP zela postrádají odůvodnění toho, proč byli na úkor vlastníků jiných pozemků takto znevýhodněni. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (dále „NSS“) musí být každé omezení vlastnického práva odůvodněno legitimním veřejným zájmem, být realizováno jen v nezbytně nutném rozsahu a nejšetrnějším možným způsobem. V tomto případě však nic z toho nebylo splněno, neboť vymezení veřejně prospěšných staveb na pozemcích navrhovatelů slouží výhradně soukromému zájmu vlastníků jiných pozemků. Rovněž z tohoto hlediska považují napadené OOP za nedostatečně odůvodněné.
- (iii.) Při vymezování napadených ploch **nebylo zvažováno alternativní řešení**, které zpracovatel dokumentace OOP zcela opomněl prověřit. Dle navrhovatelů přitom alternativní možnosti napojení lokality SV 51 prokazatelně existují. Jednak lze uvažovat o jejím **napojení z jižního směru** po stávající komunikaci o šířce 8 metrů, která byla v minulosti využívána pro obhospodařování pozemků tvořících součást dotčené lokality. Toto řešení by vyžadovalo minimální náklady ve srovnání s řešením přijatým v napadeném OOP. Stejně tak lze uvažovat o napojení **ze západního směru** na komunikaci označenou jako pozemek parc. č. XCH, která sloužila k obsluze dané lokality nepřetržitě po dobu přibližně 60 let, a která se navíc nachází ve spoluvlastnictví vlastníků pozemků, v jejichž zájmu má být zřizována pozemní komunikace předpokládaná napadeným OOP. V této souvislosti navrhovatelé nepřehlížejí odpůrkyní zdůrazňovaný veřejný zájem na ochraně životního prostředí a veřejného zdraví, který považují za legitimní, ale na druhou stranu musejí být respektována i práva jednotlivců, a právě kvůli tomu je třeba volit řešení zasahující do práv dotčených osob co nejméně. Existující alternativy v podobě zmiňované jižní či západní cesty přitom

takové řešení představují. S nimi spojené dopady do práv vlastníků jiných pozemků jsou totiž podstatně menší ve srovnání se zásahem, k němuž dochází do vlastnického práva navrhovatelů v důsledku vymezení napadených ploch. Navrhovatelé jsou přesvědčeni, že přijetí některého z jimi zmiňovaných alternativních napojení by naplnilo požadavek volby řešení co nejšetrnějšího k právům dotčených vlastníků ve smyslu požadavků judikatury NSS. I v této souvislosti navrhovatelé namítají deficit odůvodnění napadeného OOP, z něhož není zřejmé, proč dochází k potlačení historických cest tvořících historickou součást krajinné struktury, a proto měly být respektovány. Absence odůvodnění alternativ je rovněž v rozporu s požadavkem řádného vyhodnocení variant ve smyslu § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného do 31. 12. 2023 (dále „stavební zákon 2006“).

11. Kromě shora vymezených tří argumentačních celků týkajících se nepřiměřenosti a neodůvodněnosti zásahu do vlastnického práva navrhovatelé spatřují v napadeném OOP dále tato pochybení:
12. Vymezení veřejně prospěšných staveb je dle navrhovatelů nezákonné, neboť v rozporu s požadavky § 101 stavebního zákona 2006 není ve výroku ani odůvodnění napadeného OOP uvedena osoba oprávněná z předkupního práva, ani zde není uvedena řádná specifikace povinné nemovitosti.
13. Navrhovatelka a) dále samostatně namítá porušení práva na spravedlivý proces s odkazem na čl. 36 Listiny. Společně s navrhovatelem b) totiž podala dne 26. 2. 2024 námítky proti návrhu napadeného OOP, avšak odpůrkyně rozhodla pouze o námitkách podaných navrhovatelem b). Námítky navrhovatelky a) tudíž zůstaly nerozhodnuty.
14. Dle navrhovatelů napadené OOP mylně interpretuje plochu *SV1 – Smíšeně obytné*, neboť ji na str. 24 odůvodnění označuje jako „proluku“. Tento pojem je zde použit v rozporu s ustálenou odbornou terminologií, která za proluku označuje nezastavěný pozemek v jinak souvisle zastavěném území, vzniklý nejčastěji odstraněním stavby. V daném případě se však o žádnou proluku nejedná, čímž dochází k dezinterpretaci urbanistického kontextu území a nesprávnému odůvodnění změny regulace dané plochy, což činí napadené OOP nepřezkoumatelným.
15. Navrhovatelé konečně nesouhlasí s podmínkou zpracování územní studie v části 2 bod 2 c) ve lhůtě 4 let od vydání územního plánu. Tato lhůta není nijak odůvodněna a není zřejmé, z jakých důvodů byla právě takto stanovena. Rovněž není zřejmé, kdo bude pořizovatelem územní studie, kdy a jak bude zpracována a jakým způsobem do ní budou zahrnuta i další území nezbytná pro dopravní obslužnost dané rozvojové plochy. Podmínka zpracování je formulována vágně a neurčitě, čímž činí celý regulativ nepřezkoumatelným.

III. Další vyjádření

Vyjádření odpůrkyně

16. Odpůrkyně s návrhem nesouhlasí a navrhuje jeho zamítnutí.
17. Nepřiměřenost ani neodůvodněnost zásahu do vlastnického práva navrhovatelů neshledává. Připomíná, že podle judikatury NSS může územní plán vlastnické právo přiměřeně omezit,

sleduje-li legitimní veřejný zájem, jímž je typicky i vymezení ploch dopravní infrastruktury nezbytné pro dopravní obslužnost území.

18. Podle odpůrkyně napadené OOP nevede k nepřiměřenému omezení užívání nemovitostí navrhovatelů. Konkrétní dopravní stavba dosud umisťována není; ta bude předmětem navazujících řízení, v nichž se posoudí i hygienické limity a emisní zátěž. Námitku zásahu do práva na ochranu zdraví proto považuje za předčasnou a spekulativní. Stejně tak odmítá tvrzení o porušení legitimního očekávání nerušeného užívání domu a zahrady, neboť územní plán pouze vymezuje rámec budoucího využití území a do realizace stavby nebrání běžnému užívání nemovitosti. Ani možné oddělení části zahrady či změna jejího užívání samy o sobě podle ní nevedou k nezákonnosti OOP. Zvolený koridor má navíc minimalizovat zásah do dotčených pozemků a současně zajistit napojení lokalit i ochranu veřejného zájmu.
19. Odpůrkyně nesouhlasí ani s tvrzením, že obsluha nových zastavitelných ploch sleduje výlučně soukromý zájem jejich vlastníků. Dopravní a technická infrastruktura podle ní slouží širšímu okruhu uživatelů a tvoří veřejnou infrastrukturu i tehdy, obsluhuje-li plochy v soukromém vlastnictví. Samotná povaha těchto pozemků proto nevylučuje veřejný zájem na jejich napojení a začlenění do struktury obce. Územní plán navíc neslouží k řešení přístupnosti pozemků prostřednictvím institutů občanského práva, ale k systémovému uspořádání území.
20. Odpůrkyně dále odmítá názor, že infrastruktura má být vedena výhradně uvnitř nových rozvojových ploch. Trasování se podle ní řídí urbanistickými, technickými a majetkoprávními souvislostmi celého území. Napadené OOP přitom vymezuje pouze koridor a koncepční rámec, nikoli konkrétní stavbu; majetkoprávní vypořádání bude řešeno až v navazujících řízeních. Požadavek na co nejšetrnější řešení podle odpůrkyně neznamena řešení nejvýhodnější pro jednotlivého vlastníka, ale řešení proveditelné a přiměřené z hlediska celého území.
21. Ani námitku nedostatečného zvažování alternativ nepovažuje odpůrkyně za důvodnou. Povinnost vyhodnotit varianty podle ní neznamena převzít řešení preferované vlastníkem konkrétního pozemku. Historické užívání komunikací či nižší náklady alternativ samy o sobě nemohou převážit nad požadavky veřejného zájmu, bezpečnosti a souladu s technickými normami. Odpůrkyně má za to, že zvolené dopravní napojení zohledňuje širší urbanistické, technické a environmentální souvislosti. Varianta napojení ze staré obecní cesty byla posouzena, ale shledána nerealizovatelnou kvůli stromům, biokoridoru, možnému podmáčení a absenci souhlasu s vybudováním můstku přes potok. Varianta z jižního směru přes pozemek parc. č. XJ nevyhovovala požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť stávající veřejné prostranství má šířku jen asi 3 metry. Proto bylo před opakovaným veřejným projednáním navrženo napojení přes pozemek parc. č. XA s prodloužením komunikace k hranici lokálního biokoridoru a přes lokalitu BI 12. Podle odpůrkyně jde o nejkratší trasu, která umožňuje dostatečnou šířku veřejného prostranství a současně nenarušuje lokální biokoridor LBK 31. V této souvislosti odkazuje i na požadavky PÚR, zejména na zachování prostupnosti krajiny a minimalizaci její fragmentace.
22. K námitkám směřujícím proti odůvodnění odpůrkyně uvádí, že odůvodnění dostatečně vysvětluje změny funkčního využití pozemků i jejich potřebnost z hlediska veřejného zájmu. Z dokumentace jsou podle ní patrné odborné úvahy zpracovatele i posouzení technicky a environmentálně proveditelných variant. Zvolené řešení proto považuje za optimální

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

kompromis mezi veřejným zájmem a zásahem do práv vlastníků. Nesouhlasí s tvrzením, že odůvodnění pouze parafrázuje § 18 stavebního zákona z roku 2006, a námitky navrhovatelů ohledně dalších variant pokládá za právně nerelevantní.

23. Ani námitku porušení § 101 stavebního zákona z roku 2006 odpůrkyně nepřipouští. Zdůrazňuje, že územně plánovací dokumentace má koncepční a regulační povahu, a jejím účelem není nahrazovat individuální správní akty ani podrobně upravovat budoucí majetkoprávní vztahy. Okruh osob oprávněných z předkupního práva plyne přímo ze zákona, a územní plán jej proto nemusí jednotlivě vymezovat ve výroku. Za dostatečnou považuje i identifikaci povinné nemovitosti prostřednictvím parcelních čísel, katastrálního území a grafické části.
24. K námitce porušení práva na spravedlivý proces odpůrkyně uvádí, že oba navrhovatelé podali dne 26. 2. 2024 společné námitky, které byly také společně vypořádány.
25. K výtce týkající se označení plochy SV1 jako „proluky“ odpůrkyně uvádí, že šlo pouze o stručný popis charakteru území v rámci zastavěného celku. Užití tohoto pojmu podle ní není právně závazné a nemá vliv na platnost ani přezkoumatelnost napadeného OOP.
26. K námitce nedostatečného odůvodnění podmínky zpracování územní studie odpůrkyně uvádí, že čtyřletá lhůta od vydání územního plánu představuje obvyklý regulační nástroj umožňující postupné a koordinované řešení rozvojové plochy v souladu s urbanistickými a technickými požadavky. Otázky osoby zpracovatele či financování studie nejsou součástí OOP, neboť je upravují zvláštní předpisy. Formulaci této podmínky proto považuje za souladnou se stavebním zákonem z roku 2006 a odmítá, že by byla vágní nebo činila OOP nepřezkoumatelným.

Další vyjádření navrhovatelů

27. Navrhovatelé zareagovali na vyjádření odpůrkyně krátkou replikou, ve které shrnuli, že se zjevně neshodují s odpůrkyní, pokud jde o hodnocení dopadu napadeného OOP do jejich práv. Zároveň upozornili na podnět k přijetí změny napadeného OOP, který odpůrkyně nyní projednává jako změnu č. 1. V souvislosti s tím vyslovili přesvědčení, že pokud by odpůrkyně skutečně dospěla k závěru, že jiné alternativy dopravního napojení nejsou možné, těžko by nyní připustila projednání změny. Rovněž zopakovali argumentaci o vhodnosti variant ze západního či jižního směru, které považují za šetrnější z hlediska zásahu do vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků než v případě varianty zvolené v napadeném OOP. V obou případech by sice došlo k dotčení pozemků třetích osob, avšak jednalo by se o pozemky, které na rozdíl od pozemků navrhovatelů mají a již v minulosti měly využití jako pozemní komunikace.
28. V doplňujícím vyjádření navrhovatelé zaslali požadavky, které spolu s dalšími vlastníky pozemků předložili odpůrkyni v souvislosti s projednáváním změny č. 1 s tím, že prokazují jejich tvrzení, že řešení zvolené napadeným OOP není řešení nejšetrnější a nejvhodnější.

K uplatnění práv osob zúčastněných

29. V průběhu řízení se L. K. a A. K. domáhali postavení osob zúčastněných na řízení. Oba své postavení osob zúčastněných odvozovali z vlastnictví pozemků parc. č. XY a st. XZ se stavbou rodinného domu č. p. XO užívaného k bydlení (v podílovém spoluvlastnictví), dále pozemků parc. č. XP, XM, WQ, XR a XS (ve společném jmění manželů) a pozemků parc.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

č. XT a XU, u nichž do společného jmění manželů náleží spoluvlastnické podíly. Tyto pozemky leží jižně od pozemků navrhovatelů. Osoby zúčastněné mají za to, že vyhovění návrhu na zrušení plochy pro místní komunikaci DI 52 by vedlo k pořízení změny územního plánu a otevřelo by prostor pro jiné dopravní napojení dotčené lokality i přes jejich pozemky, jak prosazují navrhovatelé.

30. 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.
31. Podle § 101b odst. 4 s. ř. s. se ustanovení § 34, s výjimkou odst. 2 věty první a odst. 4, použijí přiměřeně.
32. Soud však na základě tvrzení L. a A. K. shledal, že nejsou osobami, které by mohly být *přímo* dotčeny zrušením napadeného OOP. Jimi tvrzené dotčení v podobě potenciálního otevření možnosti jiného dopravního napojení je totiž pouze nepřímé a zatím hypotetické, neboť nejde o přímý důsledek zrušení napadeného OOP. Případné přijetí takové regulace by bylo otázkou změny územního plánu, nikoliv bezprostředním důsledkem zrušení aktuálně napadené části územního plánu soudem. L. a A. K. naproti tomu neuvádějí žádné *přímé* dotčení související s plochami, jejichž zrušení se navrhovatelé domáhají. Z tohoto důvodu soud – shodně jako v obdobné věci sp. zn. 41 A 111/2025 – s L. a A. K. nejedná jako s osobami zúčastněnými na řízení (přičemž s ohledem na režim § 101b odst. 4 s. ř. s. se o tomto nevydává usnesení; srov. rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2020, č. j. 8 As 350/2019-34, odst. 15).

III. Posouzení soudem

33. Soud ověřil, že návrh je včasný, navrhovatelé jsou aktivně procesně legitimováni a jsou splněny všechny další procesní předpoklady.
34. Soud přezkoumal územní plán v napadeném rozsahu a v mezích uplatněných návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s. ve spojení se závěry usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, č. 4562/2024 Sb. NSS).
35. Při přezkoumání územního plánu vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Nicméně pokud jde o rozhodující právní stav, pak je třeba zohlednit přechodnou úpravu § 323 odst. 7 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, účinného od 1. 1. 2024 (dále „stavební zákon 2021“), podle něhož „[b]ylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednávání návrhu územního rozvojového plánu, jeho aktualizace, nebo aktualizace zásad územního rozvoje, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“ Proto i když napadené OOP bylo vydáno již za účinnosti (nového) stavebního zákona 2021, tak jeho projednávání započala již v roce 2010, tedy ještě za účinnosti (starého) stavebního zákona 2006. Při přezkumu napadeného OOP je proto třeba vycházet primárně z úpravy stavebního zákona 2006.
36. Soud rozhodl ve věci bez nařízení jednání, neboť byly splněny podmínky § 51 odst. 1 s. ř. s.
37. Návrh je částečně důvodný.

Část napadené regulace se nedotýká práv navrhovatelů

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

38. Soud předně považuje za nutné zdůraznit, že nezbytnou součástí návrhu na zrušení opatření obecné povahy je i tvrzení o dotčení na hmotných právech osoby, která se domáhá jeho zrušení. Ta musí logicky konsekventně a myslitelně popsat vazbu mezi regulovaným územím a svou právní sférou (viz zejm. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, dále srov. např. rozsudky NSS ze dne 28. 2. 2020, č. j. 6 As 104/2019-70, ze dne 11. 7. 2023, č. j. 1 As 52/2023-62, odst. 20-22, či ze dne 9. 4. 2026, č. j. 2 As 18/2026-23, odst. 10).
39. Nestačí tedy pouze tvrdit, že nebyl dodržen zákonem předvídaný postup, ale je třeba také tvrdit, jak se toto pochybení konkrétně promítlo do právní sféry – typicky do věcných práv – osoby domáhající se zrušení opatření obecné povahy. Pokud mezi namítaným porušením právních předpisů při vydání opatření obecné povahy a dotčením na subjektivních hmotných právech stěžovatele nelze nalézt žádnou souvislost, jedná se o nedostatek aktivní procesní legitimace (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 4. 2017, č. j. 3 As 126/2016-38).
40. V nyní posuzované věci soud relevantní tvrzení o dotčení právní sféry navrhovatelů nachází v částech, kde tvrdí, že nová regulace nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva k pozemkům ve vlastnictví navrhovatelky a) a současně omezuje možnosti užívání rodinného domu situovaném na jednom z těchto pozemků vlastněném oběma navrhovateli v rámci společného jmění manželů. Pro účely založení aktivní procesní legitimace obou navrhovatelů lze takové tvrzení považovat za dostatečné, a tedy minimálně z tohoto hlediska jsou oba návrhy věcně projednatelné.
41. Nicméně i navzdory přípustnosti návrhu je třeba konstatovat, že značná část obou návrhů je tvořena výčtem pochybení odpůrkyně, u nichž není zřejmá souvislost s vlastnickým či jiným právem navrhovatelů, nebo je naopak namítáno dotčení bez zjevné vazby na napadené OOP.
42. V obou návrzích jsou například vyjmenovávány všechny pozemky vlastněné navrhovatelkou a), kterých je celkem 14 a které jsou souhrnně označovány jako „dotčené pozemky“. Nicméně veškerá tvrzení o omezení vlastnického práva v důsledku odpůrkyní přijaté regulace jsou uváděna výhradně v souvislosti s pozemkem parc. č. XA ve výlučném vlastnictví navrhovatelky a) a s pozemky č. XB a parc. č. st. XC ve společném jmění manželů obou navrhovatelů. Naproti tomu ve vztahu k ostatním pozemkům navrhovatelky a), ač jsou označovány jako „dotčené“, nejsou uváděna žádná relevantní tvrzení.
43. Podobně není zřejmé, jak by právní sféra navrhovatelů měla být dotčena vymezením funkčních ploch mimo oblast jejich nemovitostí. Například plochy podmiňující rozhodování v území zpracováním územní studie (v napadeném OOP označovaná jako plocha US-P) – jež jsou rovněž navrhovány ke zrušení – zahrnují zjevně území i mimo oblast nemovitostí ve vlastnictví navrhovatelů. Přesto je navrhováno jejich zrušení jako celek. Navrhovatelé přitom neuvádějí, jak by se vymezení funkčních ploch v jiných oblastech mělo dotknout jejich vlastnických či jiných věcných práv. V rozsahu jiných území, jež jsou dotčeny plochami navrhovanými ke zrušení, tudíž navrhovatelé zjevně nemohou být úspěšní, neboť zde nelze uvažovat o zkrácení jejich práv.
44. Navrhovatelé rovněž namítají rozpor s požadavky s § 101 stavebního zákona 2006 kvůli neuvedení osoby oprávněné z předkupního práva a řádné specifikace nemovitosti, aniž by vzali v úvahu, že v plochách zahrnujících jimi vlastněné pozemky nebylo předkupní právo Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

vůbec nijak vymezováno. Z obsahu OOP naopak vyplývá, že předkupní právo ve prospěch obce bylo vymezeno pouze pro plochy veřejné zeleně ZV 51, plochy pro rekreaci a sport RH 51 a RN 51, a pro plochy pro technickou infrastrukturu TO 51 [vid bod h) na str. 68 výroku napadeného OOP]. Zrušení těchto ploch se však navrhovatelé nedomáhají, a dokonce ani není zřejmé, že by právě v těchto plochách měly být situovány některé jejich nemovitosti.

45. Souvislost s dotčením konkrétních práv není zřejmá ani v případě navrhovatelí namítané mylné interpretace pojmu *proluka* na str. 24 odůvodnění napadeného OOP. I kdyby zde byl pojem proluka užíván nesprávně či nepřesně (jak je v návrhu obsáhle analyzováno), soud si nedovede představit, jak by to samo o sobě mohlo zasáhnout do práv některého z navrhovatelů. Tím méně do té míry, aby kvůli tomu muselo být rušeno celé napadené OOP, a to dokonce i v území mimo nemovitosti navrhovatelů. Veškeré výhrady proti užívání pojmu proluka lze proto vnímat jen jako požadavek na terminologickou přesnost bez reálného dopadu do konkrétních práv či povinností.
46. Návrhové body, jež argumentačně souvisejí s některými otázkami zmiňovanými výše, jsou proto nutně nedůvodné.

Námítky navrhovatelky a) nebyly pomínuty

47. Jak plyne ze správního spisu, navrhovatelé společným návrhem ze dne 26. 2. 2024 učinili společné podání, jehož předmětem byly námitky k opakovanému veřejnému projednání. V odůvodnění napadeného OOP je nicméně v příslušné části rozhodnutí o námitkách označen jako podatel námitek pouze navrhovatel b).
48. Soud připouští, že toto vynechání navrhovatelky a) je sice pochybením, nicméně jde o pochybení toliko formální povahy, zjevně bez vlivu na zákonnost. V rozhodnutí citované znění námítka totiž přesně odpovídá tomu, jak ji podali oba navrhovatelé, tudíž navazující vypořádání se logicky vztahuje na námitky obou. V textu rozhodnutí je několikrát užit plurál s tím, že námitky podávají *vlastníci* pozemku. Z uvedeného je zřejmé, že ve skutečnosti bylo rozhodováno souhrnně o námitkách obou navrhovatelů, třebaže formálně byl jako podatel námítka označen jen jeden z nich. Jinými slovy, i když navrhovatelka a) v důsledku zjevného administrativního pochybení nebyla označena jako autorka námítka, tak materiálně bylo o její námítce rozhodnuto právě v té části, ve které je jako autor námítka označen navrhovatel b), který podával námitky shodného obsahu v rámci společného podání.
49. Tím není řečeno, zda vypořádání předmětných námitek bylo dostatečné, úplné a přezkoumatelné (tomu se soud věnuje níže). Podstatné je, že se nejedná o úplnou absenci rozhodnutí o námitkách, jak bylo tvrzeno ze strany navrhovatelky a). Z tohoto hlediska tedy nedošlo na její straně k porušení procesních práv.

Obecně k přiměřenosti zásahu do vlastnictví

50. Argumentačně nejrozsáhlejší návrhové body brojí proti tomu, že odpůrkyní zvolené řešení představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva navrhovatelů, který není nijak odůvodněn (srov. shrnutí v odst. 10 výše).
51. Část této argumentace nicméně vyznívá tak, jako by navrhovatelé vycházeli z úvahy, že již jen samotné omezení jejich vlastnického práva bez přiznání adekvátní náhrady zakládá rozpor s čl. 11 Listiny, a tedy nezákonnost napadeného OOP. Tato úvaha je však mylná.
52. Každý územní plán ze své podstaty představuje určitou míru zásahu do vlastnického práva, což je dáno především tím, že zákon předpokládá závaznost územního plánu pro rozhodování v území (srov. § 43 odst. 5 stavebního zákona 2006). Opačný přístup naznačovaný v části návrhové argumentace, tedy že samotný zásah do vlastnického práva nutně implikuje nezákonnost územního plánu, by zcela popíral smysl zákonné úpravy územního plánování. V takovém případě by totiž jakékoli změny v území byly zcela ponechány neomezené vůli jednotlivých vlastníků, jejichž zájmy přirozeně nebudou vždy shodné a nezřídka budou v kolizi (ostatně i v této věci jsou patrné protichůdné zájmy navrhovatelů a vlastníků sousedních pozemků). Jak shrnul NSS v rozsudku ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, č. 2552/2012 Sb. NSS, *„v procesu územního plánování není nikdy možné zajistit rozvoj ku prospěchu všech za současné záruky dosavadních standardů života pro všechny, kterých se územní plány týkají. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“*
53. Soudům přitom nepřísluší, aby rozhodovaly o tom, jak má být určité území využito nebo aby samy územní plány dotvářel. Naopak se musí při přezkumu územně plánovací dokumentace řídit zásadou zdrženlivosti (viz rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41, odst. 16, nebo ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68, odst. 65). Je tomu tak proto, že rozhodování zastupitelstva obce ohledně regulace využití území v zákonných mantinelech zcela spadá do realizace práva územního samosprávného celku na samosprávu (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11), do kterého soud nemůže nepřiměřeně zasahovat. Ke zrušení územního plánu má proto přistoupit, jen pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření obecné povahy jako celku (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, č. 2552/2012 Sb.).
54. V nyní posuzované věci je sice ze strany navrhovatelů opakovaně tvrzeno a zdůrazňováno porušení zákona v důsledku zásahu do vlastnického práva, dle soudu však tyto části návrhu ve skutečnosti nepoukazují na rozpor přijatého řešení s hmotným právem a konkrétními požadavky právních předpisů. Obsahově jsou tyto – argumentačně nejrozsáhlejší části – takřka výhradně polemikou s *proportionalitou* přijatého řešení a jeho odůvodněním. To je s ohledem na rozsah soudního přezkumu v mezích návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s.) pro tuto věc podstatné.

55. Soud proto konstatuje dílčí závěr, že není sporu o tom, že vymezením napadených ploch k dílčímu zásahu do vlastnického práva navrhovatelů skutečně došlo (a z tohoto důvodu soud nepovažuje za nezbytné provádět k této otázce hlubší dokazování). Podstatné je, zda se jednalo o zásah přiměřený a zda byl ze strany odpůrkyně dostatečně odůvodněn.
56. Pro nyní posuzovanou věc je rovněž podstatné, že otázky související s přiměřeností přijatého řešení nelze otevírat poprvé až v řízení před soudem, ale je třeba v procesu přijímání územního plánu uplatnit relevantní námitku či připomínku. Jedině tak mají orgány územního plánování prostor k tomu, aby mohly zhodnotit přiměřenost zamýšlené regulace ve vztahu ke konkrétní osobě. V opačném případě nelze v soudním řízení úspěšně namítat, že přiměřenost přijatého řešení nebyla dostatečně posouzena, neboť správním soudům nepřísluší posuzovat přiměřenost přijatého řešení „v první linii“, ale mohou toliko přezkoumat, jak se s danou otázkou vypořádal správní orgán (odpůrce, popř. pořizovatel), který územní plán přijal (srov. rozsudky NSS ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, odst. 32, ze dne 23. 9. 2013, č. j. 8 Aos 2/2012-59, odst. 25 až 27, ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 Aos 3/2013-29, odst. 14 až 16, nebo ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29, odst. 18).
57. Tato východiska považuje soud pro účely dalšího přezkumu za klíčová.

K podmínce zpracování územní studie

58. Jak plyne ze správního spisu, navrhovatelé podali společné námitky dne 26. 2. 2024, a to v návaznosti na druhé opakované veřejné projednání konané dne 19. 4. 2024. Předmětem těchto uplatněných námitek byl nesouhlas s tím, aby koridor pro budoucí místní komunikaci byl veden přes pozemek parc. č. XA a aby zde došlo k vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění (viz shrnutí v odst. 7 výše). Tím byl vymezen rozsah otázek, jimiž se měla odpůrkyně vypořádat v rozhodnutí o námitkách.
59. Navrhovatelé nicméně v procesu přijímání napadeného OOP neuplatnili žádné námitky proti vymezení ploch podmiňujících rozhodování o území vypracováním územní studie (v napadeném OOP označené jako plochy US-P), třebaže proti jejich vymezení brojí nyní v řízení před soudem. S ohledem na absenci příslušné námítka proto odpůrkyně neměla prostor, aby zhodnotila, zda jsou regulativy ploch US-P způsobilé omezit práva navrhovatelů a nakolik je toto omezení přiměřené. Za této situace nelze než konstatovat, že pokud by měl soud hodnotit přiměřenost vymezení ploch US-P, činil by tak v „první linii“, což mu nepřísluší.
60. Z tohoto důvodu navrhovatelé nemohou nyní v řízení před soudem brojit proti tomu, zda důsledky vymezení podmínky spočívající ve zpracování územní studie jsou z hlediska omezení jejich práv přiměřené. Jak totiž plyne ze správního spisu, vymezení ploch US-P navíc ani nebylo předmětem druhého opakovaného veřejného projednání dne 19. 2. 2024 (k němuž se vztahovaly námitky navrhovatelů ze dne 26. 2. 2024). K jejich vymezení totiž došlo již na prvním veřejném projednání dne 23. 8. 2021, přičemž v navazujících veřejných projednáních zůstaly prakticky beze změn. Proto i kdyby námitky navrhovatelů ze dne 26. 2. 2024 směřovaly proti vymezení ploch US-P či jinak brojily proti podmínce vypracování územní studie, nemohly by vést k úspěchu, neboť v rámci druhého opakovaného veřejného projednání se otázky stran vymezení ploch US-P vůbec neřešily (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2015, č. j. 8 As 47/2015 - 44, odst. 31 až 35). Z tohoto důvodu soud nemá prostor, aby

hodnotil, zda důsledky vymezení podmínky spočívající ve zpracování územní studie jsou z hlediska omezení jejich práv přiměřené.

61. Ve vztahu k podmínce územní studie se soud může zabývat leda těmi námitkami, které by se týkaly případného rozporu s hmotným právem, neboť posouzení tohoto druhu námitek není podmíněno jejich předchozím uplatněním v procesu přijímání územního plánu (přičemž s ohledem na dobu druhého opakovaného veřejného projednání se v tomto případě neuplatní omezení plynoucí z § 307 odst. 1 stavebního zákona 2021; srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 9. 2024, č. j. 41 A 18/2024-41, odst. 56-59). Z tohoto hlediska lze tedy věcně posoudit námitky navrhovatelů směřující proti tomu, že v napadeném OOP není výslovně upraven postup pořizování územní studie ani osoba jejího zpracovatele. Soud nicméně konstatuje, že tyto námitky nejsou důvodné. Postrádají-li navrhovatelé výslovnou úpravu procesu pořizování územní studie či určení osoby odpovědné za její pořizení, pak patrně přehlížejí, že tato úprava je obsažena přímo v zákoně (srov. § 68 až § 69 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, účinného od 1. 7. 2024, a tedy aplikovaného na územní studie zpracovávané po tomto datu). Není proto důvod, aby byla výslovně obsažena v napadeném OOP, které ji ostatně ani nemůže upravit odchýlně od zákona.

Uplatněné námitky nebyly dostatečně vypořádány

62. Jak již bylo uvedeno, podstatou společných námitek navrhovatelů ze dne 26. 2. 2024 (viz shrnutí v odst. 7 výše) byl primárně nesouhlas s vedením budoucí místní komunikace přes pozemek parc. č. XA, neboť byli přesvědčeni, že místní komunikace může vést po jiných trasách.
63. Soud konstatuje, že se jednalo o námitky řádné a včasné, neboť byly podány ve lhůtě 7 dnů od druhého opakovaného veřejného projednání (srov. § 53 odst. 3 stavebního zákona 2006), přičemž obsahově cílily právě na úpravy vzešlé z tohoto projednání (srov. odst. 5 výše).
64. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že není pravdou, že by navrhovatelé již v procesu přijímání napadeného OOP nepodali námitky proti vymezení koridoru WT 1 vymezujícímu veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. V námitkách ze dne 26. 2. 2024 sice nebylo explicitně uvedeno označení WT 1, ale pouze označení DI 52. To ale neznamená, že by proti vymezení koridoru WT 1 nebrojili. Podstatný je totiž obsah uplatněných námitek. V nich navrhovatelé sice označili výslovně pouze plochu DI 52, což je však označení pro vymezovanou plochu místní komunikace, jejíž trasa se překrývala právě s koridorem veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění WT 1 (a právě tento „překryv“ vzešel mj. z druhého opakovaného veřejného projednání). Proto pokud navrhovatelé v námitkách brojili proti vymezení trasy místní komunikace na části pozemku parc. č. XA, pak tím přinejmenším implicitně brojili i proti tomu, aby část tohoto pozemku byla za účelem výstavby místní komunikace vyvlastněna. Ostatně v jiné části těchto námitek navrhovatelé upozorňovali na zdoluhavost vyvlastňovacího procesu a na jeho nejistý výsledek, čímž argumentovali ve prospěch přednostního využití tras vedoucích přes pozemky ve vlastnictví odpůrkyně. Nelze proto než uzavřít, že námitky navrhovatelů ze dne 26. 2. 2024 svým obsahem zjevně směřovaly i proti vymezení ploch veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, třebaže v nich explicitně nebylo užito označení WT 1.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

65. S ohledem na uvedené lze shrnout, že navrhovatelé ve správné fázi procesu projednávání napadeného OOP uplatnili řádné a včasné námítky, v nichž vyslovili nesouhlas s tím, aby budoucí dopravní napojení lokality SV1 bylo řešeno vedením místní komunikace přes část pozemku parc. č. XA ve vlastnictví navrhovatelky a), který by za tímto účelem musel být zčásti vyvlastněn, a tím fakticky oddělen od pozemků se stavbou rodinného domu v SJM obou navrhovatelů. Právě tyto negativní důsledky včetně zdravotních rizik navrhovatelé současně považovali za hlavní důvod, proč by k dopravnímu napojení dané lokality měly být využity stávající komunikace na jiných pozemcích, konkrétně na těchto:

- parc. č. XF, XG, XH se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XCH ve vlastnictví odpůrkyně (tzv. varianta A),
- parc. č. XI, XJ a st. XK se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XD ve vlastnictví odpůrkyně (tzv. varianta B),
- parc. č. XL ve vlastnictví odpůrkyně pro dloužením na lokalitu SV51 (tzv. varianta C),

parc. č. XM se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XN ve vlastnictví odpůrkyně (tzv. varianta D)

(srov. též odst. 7 výše).

Tímto byl určen rozsah otázek, jimiž se odpůrkyně (potažmo pořizovatel územního plánu) měla zabývat a jež měla vypořádat v rámci odůvodnění rozhodnutí o námítkách.

66. Soud přitom souhlasí s navrhovateli, že odpůrkyně této povinnosti ne zcela dostála.

67. Jak plyne z přílohy č. 5 odůvodnění napadeného OOP, odpůrkyně rozhodla o námítkách navrhovatelů tak, že po odcitování celého textu námítky uvedla:

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Návrh vedení dopravního napojení vznikl na základě stanovisek a konzultací s dotčenými orgány. V procesu pořizování nového ÚP bylo několik variant řešení dopravního napojení lokality SV51 a BV51, kdy předmětné řešení se jeví jako nejúčelnější. V návrhu ÚP Petříkov pro opakované veřejné projednání bylo dopravní napojení lokality navrženo z jižní strany přes pozemek parc. č. XJ. Šířka stávajícího veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, činí cca necelé 3 m. Dle vyhlášky 501/2006 Sb.: „*Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m*“. I z tohoto důvodu nedostatečné šíře veřejného prostranství nelze navrhnout přístup z této strany. V návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo napojení řešeno přes předmětný pozemek parc.č. XA, kdy byla komunikace protažena směrem na sever na hranici lokálního biokoridoru a na jih přes zastavěnou lokalitu BI12, kde byla původně zakreslena stávající místní komunikace, která se zde nenachází. Předmětné řešení umožní dostatečnou šíři veřejného prostranství ve všech částech území a jedná se o nejkratší možnou trasu, která zároveň nenarušuje lokální biokoridor LBK31, který se nachází v blízkosti území. Dle Politiky územního rozvoje je nutné mimo jiné: „*Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny*“. Předmětná trasa místní komunikace je navržena při hranici nezastavěného území se zastavěným a zastavitelným územím.

Předmětné řešení je navrženo také s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, kdy dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006, Sb.: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“.

Místní komunikace je navržena jako veřejně prospěšná stavba WTi. Dle § 2 odst. 1 písm. n) zákona Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

č. 183/2006, Sb.: „veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“. Předmětné napojení bude dále prověřeno územní studií.

68. Tímto však byly námitky navrhovatelů zodpovězeny neúplně a z podstatné části zůstaly zcela opomenuty.
69. Nejrozsáhlejší odůvodnění podala odpůrkyně ve vztahu k pozemku parc. č. XJ s tím, že stávající veřejné prostranství zde nevyhovuje požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, účinné do 31. 12. 2024 (dále „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Pokud soud ponechá stranou, že odpůrkyní odkazovaná úprava § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se použije až ve fázi navazujících řízení o umisťování staveb, a nikoli ve fázi územního plánování (srov. rozsudky NSS ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79, či ze dne 12. 12. 2019, č. j. 2 As 224/2018-49, odst. 66), je třeba z hlediska přezkoumatelnosti připustit, že odpůrkyně alespoň ve vztahu k využitelnosti trasy, jež by vedla přes pozemek parc. č. XJ, na námitky navrhovatelů reagovala. Zároveň však soud musí konstatovat, že se jedná o odpověď pouze na dílčí část toho, co navrhovatelé předestřeli ve svých námitkách. V nich totiž byly obsaženy čtyři různé varianty s označením A-D (srov. odst. 7 či 62 výše), nicméně odpůrkyní zmiňovaný pozemek parc. č. XJ se vztahuje pouze k dílčímu úseku navrhovatelí uváděné *varianty B*. Ke zbývajícím částem se však rozhodnutí odůvodnění o námitkách prakticky nevyjadřuje.
70. V rozhodnutí o námitkách například není výslovně uvedeno, proč by nepřipadala v úvahu navrhovatelí uváděná alternativní trasa přes parc. č. XF, XG, XH se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XCH, kterou v námitkách proti návrhu územního plánu označili jako *variantu A*, a o které nyní v řízení soudním hovoří jako o tzv. *západní trase*. I přes tento deficit však nelze dle soudu dospět k závěru, že by problematika předmětné trasy byla v napadeném OOP zcela opomenuta. Z grafické části napadeného OOP je totiž zřejmé, že úsek tvořený pozemky parc. č. XF, XG, XH s napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XCH protíná linii lokálního biokoridoru LBK 31 (příčemž komunikace na pozemku parc. č. XCH vede podél něj). Na lokální biokoridor LBK 31 a na nutnost jeho ochrany je v rozhodnutí o námitkách již výslovně odkazováno. Problematice ochrany zmiňovaného biokoridoru 31 se přitom odpůrkyně nevěnovala pouze v rozhodnutí o námitkách, důraz na jeho ochranu kladla i v jiných částech napadeného OOP, v nichž byl s odkazem na závěry dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny (specificky odbor životního prostředí při Městském úřadu v Říčanech) akcentován význam jednotlivých prvků tvořících územní systém ekologické stability na území odpůrkyně (viz zejm. kap. 9.4.5. *ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY*, str. 62-64 odůvodnění, a str. 28 až 29 výrokové části napadeného OOP). Nedostatky ve vypořádání námitky lze přitom překlenout, pokud je 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). To je dle soudu v rozsahu biokoridoru LBK 31 splněno, neboť z jiných částí napadeného odůvodnění OOP je dostatečně zřejmá potřeba jeho ochrany. V tomto směru lze považovat za legitimní, pokud zájem na ochraně této přírodní hodnoty převáží nad zájmy soukromých vlastníků dotčených zvolenou variantou dopravního napojení. Soud proto konstatuje, že důvody pro nepřipustění této alternativy jsou z obsahu

napadeného OOP dostatečně zřejmé, přestože v rozhodnutí o námitkách není výslovně zmiňována.

71. Naproti tomu další dvě alternativní trasy, které navrhovatelé ve svých námitkách předkládali, jsou v rozhodnutí o námitkách zcela pominuty a vysvětlení, proč nebyly odpůrcem zvoleny, nelze dovodit ani z jiných částí napadeného OOP.
72. Tento deficit se nejvýrazněji projevuje vůči navrhovateli uváděné alternativní trase přes pozemek parc. č. XM se stávajícím napojením na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. XN, kterou v námitkách proti návrhu územního plánu označili jako *variantu D* a kterou nyní v soudním řízení označují jako tzv. *jižní trasu*; tu přitom vymezují nejen pozemkem parc. č. XM, ale také pozemky parc. č. XV a XW. Pro lepší přehled považuje soud za vhodné znázornit vedení této trasy graficky náhledem z katastrální mapy (příčemž zde zobrazený výřez zčásti koresponduje s obsahem navrhovateli předkládané přílohy č. 10):
73. Shora specifikovaná oblast se z mapového náhledu jeví jako v terénu existující cesta vedoucí ze zastavěného území obce podél východního břehu Starého rybníka směrem do oblasti řešené napadeným OOP. Právě tato oblast, na kterou navrhovatelé upozornili jako na možnou alternativu k řešení přijatému po druhém opakovaném veřejném projednání, nebyla ze strany odpůrkyně vůbec zohledněna. A to ani v rozhodnutí o námitkách, ani v jiné části napadeného OOP.
74. Soud samozřejmě nepřehlídí, že trasa vedoucí skrz shora zmiňovanou oblast by přecházela přes pozemky ve vlastnictví jiných soukromých subjektů. Ochrana jejich vlastnického práva a zájem na nerušeném užívání jejich pozemků však není o nic větší než na straně navrhovatelů. Proč zrovna v případě navrhovatelů je možné připustit podstatné omezení jejich práv, zatímco na straně jiných vlastníků nikoliv, není z napadeného OOP vůbec zřejmé, a odpůrkyně na to neposkytla odpověď ani ve svém vyjádření k návrhu. Nutno zopakovat, že dle mapových náhledů (jež jsou patrné i z grafické části napadeného OOP) se jeví, že ve zkoumaném úseku se již nachází dopravní cesta patrná v terénu, která se napojuje na místní komunikaci tvořící pozemek parc. č. XN ve vlastnictví odpůrkyně. Pokud by právě v tomto úseku byl vymezen koridor pro budoucí veřejnou pozemní komunikaci (lhostejno jaké kategorie), jednalo by se změnu menší intenzity než v případě jiných území, v nichž se dosud žádná dopravní cesta v terénu nenachází. Odpůrkyně se však přesto rozhodla vymezit koridor pro budoucí veřejnou komunikaci skrz část pozemku parc. č. XA ve vlastnictví navrhovatelky a), tedy právě na území, na kterém se v terénu patrná nenachází (resp. z mapových zřejmá a ani z účastníků existenci a kde koridoru pro budoucí komunikaci není žádný její vymezení bude
- Pozemek parc. č. st. XM označovaný v námitkách proti návrhu územního plánu jako *varianta D* a v návrhu na zrušení OOP jako úsek tzv. *jižní trasy*
- Pozemek parc. č. XV označovaný v námitkách proti návrhu na zrušení OOP jako úsek tzv. *jižní trasy*
- Pozemek parc. č. XW označovaný v námitkách návrhu na zrušení OOP jako úsek tzv. *jižní trasy*
- Pozemek parc. č. XN ve vlastnictví odpůrkyně označovaný v námitkách proti návrhu územního

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

představovat výraznější změnu a potenciálně intenzivnější zásah do práv vlastníků. Důvody, proč tak učinila, však ani navzdory námitkám navrhovatelů nesdělila.

mapový náhled zanonymizován

75. Soud tímto samozřejmě netvrdí, že by v úseku zahrnujícím část pozemku parc. č. XA bylo vymezení koridoru pro budoucí komunikaci *a priori* nemožné či nepřípustné. Jedná se však o poměrně razantní změnu, zvláště v situaci, kdy zřízení koridoru pro budoucí komunikaci na části pozemku parc. č. XA může do budoucna znamenat (typicky v případě budoucího vyvlastnění pro účely umístění komunikace) fyzické oddělení části tohoto pozemku od pozemku parc. č. st. XC se stavbou rodinného domu navrhovatelů. Proto pokud se zde odpůrkyně rozhodla vymezit úsek pro budoucí komunikaci, musí být schopna – s ohledem na řádně obdržené námitky – odůvodnit, *proč* k tomuto řešení přistoupila namísto jiných variant možného dopravního napojení (včetně varianty, v rámci které by byla využita již existující komunikace) a *proč* se rozhodla omezit *zrovna vlastnická práva navrhovatelů na rozdíl od jiných vlastníků*. Soud přitom nevylučuje, že k takovému řešení mohou existovat legitimní důvody, nicméně v rozhodnutí o námitkách ani v jiné části napadeného OOP je není schopen nalézt.
76. Soud naopak musí konstatovat, že odpůrkyně veškerá upozornění navrhovatelů na možnost trasy vedoucí přes pozemek parc. č. XM směrem na jih až k místní komunikaci tvořené obecním pozemkem parc. č. XN (v námitkách uplatněných po druhém opakovaném veřejném projednání označeno jako *varianta D*) zcela pominula. V odůvodnění rozhodnutí o námitkách se sice zmiňuje o dopravním napojení lokality z jižní trasy, nicméně vyjadřuje se pouze k východněji situovanému pozemku parc. č. XJ.
77. Pro úplnost soud konstatuje, že za důvod pro odmítnutí předmětné varianty nelze bez dalšího považovat přítomnost lokálního biokoridoru LBK31. Trasa tvořená úsekem přes pozemky parc. č. XM, XV a XW s napojením na místní komunikaci na pozemku parc. č. XN se totiž s územím biokoridoru LBK 31 nijak neprotíná ani nekříží (na rozdíl od varianty s trasou přes parc. č. XF, XG, XH s napojením na pozemku parc. č. XCH; srov. odst. 70 výše). Vede pouze po východním okraji Starého rybníka, do vlastního území biokoridoru LBK 31 však nijak nezasahuje. Samotnou blízkost tohoto biokoridoru soud nepovažuje za Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

dostatečný důvod pro odmítnutí předmětné varianty. Jinou okolnost naznačující možnost protnutí či jiného narušení biokoridoru přitom odpůrkyně neuvedla a nelze ji dovodit ani z jiných částí napadeného OOP.

78. Soud tedy shrnuje, že odpůrkyně se navzdory řádně uplatněným námitkám navrhovatelů nijak nevypořádala s možností alternativní trasy přes pozemek parc. č. XM směrem na jih k místní komunikaci na obecním pozemku parc. č. XN, a to ani v rozhodnutí o námitkách, ani v jiné části napadeného OOP. To proto trpí částečnou nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů (§ 101d odst. 2 s. ř. s.).
79. Tento deficit vykazuje napadené OOP i ve vztahu k nevypořádání bezprostředně související námitky navrhovatelů, že vymezením koridoru pro budoucí komunikaci přes část pozemku parc. č. XA ve vlastnictví navrhovatelky a) hrozí jeho „rozštěpení“. V případě částečného vyvlastnění za účelem umístění trasy budoucí místní komunikace by totiž došlo k faktickému oddělení nezastavěného prostoru tvořeného pozemkem parc. č. XA od části tvořené zahradou s rodinným domem obou navrhovatelů (zahrnujícího pozemek parc. č. st. XC), čím by bylo dosavadní užívání domu a přilehlých zahrad bylo výrazně omezeno. Tím není řečeno, že by zmiňované omezení práv navrhovatelů bylo kategoricky vyloučené. Obecně může existovat nějaký legitimní zájem, který by odůvodňoval omezení vlastnických práv navrhovatelů a v jehož světle by se omezení dosavadního způsobu užívání domu a přilehlých zahrad jevílo jako přiměřené. Odpůrkyně však takový zájem nejenže nepředestřela, ale navzdory uplatněným námitkám se ani nezabývala možností, zda by jí prosazovaný cíl nebyl dosažitelný využitím jiné trasy mimo pozemky navrhovatelů. Nabízená možnost potenciálně šetrnějšího omezení vlastnického práva tak zůstala zcela neprověřena. I z tohoto hlediska trpí napadené rozhodnutí částečnou nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů (§ 101d odst. 2 s. ř. s.).
80. Odpůrkyně se konečně nevypořádala ani se zbývajícimi alternativami uváděnými v námitkách navrhovatelů proti návrhu územního plánu. Nijak se nevypořádala ani s tzv. variantou C (tj. trasou přes pozemek parc. č. XL). Nicméně nevypořádání této varianty nebylo předmětem návrhu na zrušení OOP, proto tento deficit – na rozdíl od výše zmiňovaných – již nepředstavuje samostatný důvod pro zrušení příslušné části napadeného OOP.
81. Rozsah zrušení zahrnuje jednak plochu koridoru WT 1 vymežující plochy veřejně prospěšných staveb s možností budoucího vyvlastnění, a jednak plochu DI 52 vymežující v daném koridoru trasu místní komunikace, a to vše v rozsahu zasahující na pozemek parc. č. XA ve vlastnictví navrhovatelky a).
82. Důsledkem zrušení shora specifikované části územního plánu bude to, že jí dotčené území zůstane neupraveno a bude podléhat pouze regulaci obecných právních předpisů; čili se na tuto část bude hledět jako na území v obci, která nemá územní plán (k tomu srov. rozsudek NSS ze dne 25. 8. 2015, č. j. 6 As 135/2015-79, odst. 16, nebo ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, odst. 37). Bude přitom na odpůrkyni, aby se rozhodla, zda pro tuto část pořídí novou územně plánovací dokumentaci, nebo zvolí jiný zákonem předvídaný postup (srov. § 114 odst. 1 stavebního zákona 2021).
83. Soud opět zdůrazňuje, že závěry tohoto rozsudku nelze interpretovat tak, že by odpůrkyni bránily v tom, aby na částech pozemků soukromých vlastníků vymezila trasy pro budoucí místní komunikace včetně možnosti případného vyvlastnění pro tento účel. Odpůrkyně Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

však musí být schopna obhájit, proč volí zrovna pozemky některých vlastníků a jiných nikoliv, resp. proč pro tento účel nemůže využít své vlastní pozemky či již existující trasy komunikací.

84. Soud pro úplnost dodává, že ve svém rozsudku ze dne 5. 3. 2026, č. j. 41 A 111/2025-67, který se týkal související věci a jímž byl návrh na zrušení části napadeného OOP zamítnut, nebyla otázka alternativních tras předmětem včas uplatněných návrhových bodů (viz odst. 41 zmiňovaného rozsudku).

Ostatní

85. Soud neshledal za nezbytné provádět k důkazu listiny zaslané účastníky, neboť z převážné většiny byly obsaženy ve správním spise. Další listiny, které navrhovatelé předložili za účelem doložení existence alternativních cest, soud považoval za bezpředmětné provádět k důkazu, neboť jak již bylo naznačeno výše, danou otázku měla v první řadě prověřit odpůrkyně. Z téhož důvodu soud nepovažuje za nezbytné provádět důkaz výsledkem zpracovatele navrhovaných variant.
86. Pro účely posouzení této věci soud nepovažuje za nutné zabývat se hlouběji tvrzeními navrhovatelů o tom, že spolu s jinými vlastníky podali podnět na zrušení napadeného OOP ke Krajskému úřadu Středočeského kraje. V tomto směru je pouze podstatné, že krajský úřad svým sdělením ze dne 1. 9. 2025 podatelům oznámil, že důvody pro zahájení přezkumného řízení neshledal.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

87. S ohledem na uvedené soud napadené OOP ve shora specifikovaném rozsahu zrušil (§ 101d odst. 2 s. ř. s.), neboť shledal, že odpůrkyně dostatečně nereflektovala námitky navrhovatelů poukazující na možnost alternativního řešení bez nutnosti omezovat dosavadní způsob užívání jejich nemovitostí. Pominula zejména možnost trasy vedoucí na jih podél břehu Starého rybníka, na kterou navrhovatelé ve svých námitkách výslovně upozorňovali. Bude tedy na odpůrkyni, aby buďto přesvědčivě odůvodnila, proč řešení předkládané navrhovateli nemůže obstát a jakým jiným legitimním zájmům musejí práva navrhovatelů ustoupit, nebo aby našla jiný způsob řešení, jímž do práv navrhovatelů k jejich nemovitostem zasáhne šetrněji (či vůbec).
88. Ve zbývajícím rozsahu, v němž se navrhovatelé domáhali zrušení napadeného OOP, soud neshledal návrhy důvodné a rozhodl o jejich zamítnutí.
89. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty druhé s. ř. s. Navrhovatelé měli měla ve věci úspěch pouze částečný, stejně jako odpůrkyně. Navrhovatelé sice dosáhli zrušení přijaté regulace v části, ke které směřovalo jádro jejich argumentace, na druhou stranu návrh rozsudečného výroku (petit) byl formulován v podstatně širším rozsahu (viz odst. 1 výše), než ve kterém soud napadené OOP nakonec ruší. S ohledem na uvedené se soudu jeví, že procesní úspěch obou stran je přibližně shodný, resp. nelze jednoznačně kvantifikovat poměr úspěchu a neúspěchu. Z tohoto důvodu soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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.

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

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

Praha 21. května 2026

Josef Straka v. r.
předseda senátu