



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Petra Černého, Ph.D., a soudců Mgr. Ladislava Vaško a Mgr. Radima Kadlčáka ve věci

navrhovatelů:

- a) M. Š., narozený X
b) A. Š., narozená X
oba bytem X
oba zastoupeni Mgr. Tomášem Zachou, advokátem
sídlem Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1

proti
odpůrci:

Obec Český Jiřetín
sídlem Český Jiřetín 171, 436 01 Český Jiřetín
zastoupený Mgr. Sandrou Podskalskou, advokátkou
sídlem Údolní 657/33, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – 1. změny Územního plánu Český Jiřetín, schválené usnesením Zastupitelstva obce Český Jiřetín č. 05/012025 ze dne 28. 2. 2025,

takto:

- I. Návrh se **zamítá**.
- II. Navrhovatelé **jsou povinni** zaplatit odpůrci náhradu nákladů řízení ve výši 15 210 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Zastupitelstvo obce Český Jiřetín usnesením č. 05/012025 ze dne 28. 2. 2025 vydalo 1. změnu Územního plánu Český Jiřetín (dále jen „1. změna“). Tato změna byla oznámena prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 3. 3. 2025. Součástí uvedené změny byla mimo jiné

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

změna využití části pozemku p. č. XA v k. ú. X z původně zastavitelné plochy v kategorii RH – rekreace hromadná na plochu nezastavitelnou v kategorii MU.s – smíšené nezastavěné území (sportovní využití).

Návrh

2. V podaném návrhu navrhovatelé nejprve uvedli, že jejich pozemek spadal dle původního územního plánu z roku 2022 do 2. etapy zastavitelnosti, přičemž podmínkou realizace zástavby v ploše Z6 ve 2. etapě byla realizace alespoň 70 % procent zástavby v 1. etapě a zároveň napojení zástavby na veřejný vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce. Již v okamžiku zavedení etapizace považovali navrhovatelé za problematické a nepatřičné podmiňování zastavitelnosti dotčeného pozemku vybudováním velmi nákladné obecní kanalizace napojené na obecní čističku odpadních vod (dále jen „ČOV“). Navrhovatelům nebylo zřejmé, proč by mělo být toto řešení jedinou přípustnou variantou likvidace odpadních vod v obci Český Jiřetín. Již v minulosti navrhovatelé hledali alternativní individuální řešení likvidace odpadních vod (např. vybudování účinné skupinové ČOV na vlastní náklady), kterými by byl naplněn účel regulace. Zdůraznili, že i sám odpůrce připouští nerealizovatelnost výstavby obecní kanalizace a obecní ČOV z důvodu příliš vysokých nákladů, v důsledku čehož od realizace tohoto záměru upustil. Pro navrhovatele velmi překvapivě však odpůrce tímto argumentem vzápětí odůvodnil nutnost úplného zákazu výstavby na pozemcích původně spadajících do 2. etapy zastavitelnosti a vůbec se nezabýval posouzením alternativních možností likvidace odpadních vod (např. skupinových ČOV, které již na území obce byly v jiných případech povoleny – zástavba na pozemcích parc. č. XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM v k. ú. X). Právě v tomto postupu navrhovatelé spatřují porušení zásady, dle které může být do vlastnického práva zásadně zasahováno jen výjimečně a v nezbytně nutné míře, při snaze maximálně šetřit legitimní očekávání vlastníků nemovitostí a volit pouze takové způsoby výkonu veřejné moci, které jsou efektivní, potřebné, proporcionální a nediskriminační. Odpůrce při vydání 1. změny postupoval zcela neproporcionálně a způsobem, který mírou intenzity zásahu do vlastnického práva navrhovatelů hraničí s vyvlastněním. Odpůrce se nezabýval alternativními a šetrnějšími možnostmi, jak povolit výstavbu a současně ochránit životní prostředí, nýbrž rovnou zvolil variantu *ultima ratio* a zcela bez dalšího vyloučil zastavitelnost dotčeného pozemku (a dalších), aniž by se jakkoliv zabýval potenciálními dopady budoucí zástavby na životní prostředí a dopravní infrastrukturu v Českém Jiřetíně. Tímto nejen že odpůrce narušil legitimní očekávání navrhovatelů, ale rovněž významně znehodnotil dotčený pozemek a další pozemky na území obce, které původně spadaly do 2. etapy zastavitelnosti.
3. Tvrzení odpůrce, že obecní kanalizace a obecní ČOV by měly být jediným přípustným řešením, se poté zakládá na doporučujícím podkladu pro vodoprávní úřady nazvaném „*Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021 – 2027*“, konkrétně na opatření nazvaném „*Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů (OH100116)*“. Veškeré argumenty, které odpůrce v odůvodnění 1. změna zakládá na výše specifikovaném opatření a uvádí je na podporu tvrzení o nezbytnosti obecní kanalizace a čističky jako jediného přípustného řešení, jsou v předmětném opatření uvedeny nadpisem „*Při návrhu odkanalizování je vhodné držet se následujících obecných pravidel a doporučení:*“ Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů (OH100116) tedy sice preferují centrální řešení a nedoporučují individuální (domovní) ČOV, nicméně nelze učinit závěr, že

by zakazovaly jiná efektivní řešení, jako jsou např. účinné skupinové ČOV splňující zákonné parametry čištění. Zřejmě se tedy jedná o soubor doporučení a obecných pravidel, od kterých se lze v odůvodněných případech odklonit. Odpůrce tedy zjevně vědomě a záměrně dezinterpretoval (doporučující) stanovisko tak, aby korespondovalo se zamýšleným záměrem zákazu výstavby.

4. Navrhovatelé dále upozornili na to, že se odpůrce nezabýval ani konkrétními zákonnými parametry (limity) čištění stanovenými na ochranu podzemních a povrchových vod a ani se nesnažil vyhodnotit dopad jednotlivých alternativních řešení na chráněné zájmy. Navrhovatelé shrnuli, že dle jejich zjištění neexistuje zákonný předpis, který by rozlišoval mezi obecními (komunálními) čističkami a tzv. skupinovými čističkami. Z hlediska ochrany životního prostředí je důležitá pouze účinnost (efektivita) zvoleného řešení a splnění hraničních hodnot čištění.
5. Navrhovatelé k ostatním podmínkám zastavitelnosti uvedli, že stejně jako v případě obecní kanalizace a obecní ČOV se ani tato argumentace odpůrce ohledně nezbytnosti vybudování obecního vodovodu či rozšíření kapacity pozemních komunikací v obci nezakládají zcela na pravdě. Odpůrce v odůvodnění 1. změny prezentuje závěry, které sice částečně vyplývají z podkladových dokumentů, jako je např. „*Stav obecních komunikací s ohledem na další výstavbu*“ či „*Geologický a hydrogeologický posudek k zastavěnosti obce se zřetelem na případné rozšíření zástavby*“, nicméně výklad těchto doporučujících podkladů je odpůrcem činěn účelově a neobjektivním způsobem, obdobně jako u Plánu dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021 – 2027 a dalších podkladů 1. změny.
6. Navrhovatelé namítli, že argumentace formulovaná na str. 28 odůvodnění 1. změny je především neodborným hodnotícím soudem odpůrce, který navíc vychází především z nepřezkoumatelných odhadů dopravní zátěže spojené s další výstavbou. Předložené posudky jsou poté natolik obecné, že je v nich výslovně uvedeno, že „*Definitivní posouzení vyžaduje detailní posouzení jednotlivých komunikací.*“ K detailnímu posouzení jednotlivých komunikací však dle zjištění navrhovatelů nikdy nedošlo. Nelze je tedy považovat za podklady způsobilé k tak zásadnímu zásahu do vlastnického práva navrhovatelů. Co se týče údajné nemožnosti rozšiřování výstavby, tak konkrétně jejich pozemek byl podle územního plánu před změnou veden jako plocha s určením RH – rekreace hromadná, tudíž měl být zastavěn rekreačními nemovitostmi, které by sloužily lidem již nyní cestujícím do tohoto regionu, typicky do lyžařského areálu, který s dotčeným pozemkem sousedí. Dle názoru navrhovatelů proto není pravdou, že by se výstavbou dopravní zátěž nutně zvýšila.
7. Navrhovatelé uvádějí, že 1. změna zcela absurdním a nepřiměřeným způsobem mění využití pozemků toliko na základě kritéria vzdálenosti od pozemních komunikací procházejících obcí, aniž by se odpůrce zabýval skutečným posouzením možných dopadů výstavby na pozemcích ve 2. etapě zastavitelnosti. Jakkoli navrhovatelé v obecné rovině respektují právo odpůrce na samosprávu, tento způsob jednání představuje zjevnou libovůli a zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva navrhovatelů, který je navíc diskriminační oproti ostatním vlastníkům pozemků, jejichž pozemky zůstaly zastavitelné. Je zjevné, že 1. změna bezdůvodně zvýhodňuje osoby, které již své pozemky zastavěly, oproti osobám, které se kvalitativně podobné pozemky chystaly zastavět v budoucnu. K tomu navrhovatelé doplnili, že z komunikace s odpůrcem navíc po celou dobu vyplývalo, že dotčený pozemek bude možné za předem stanovených podmínek zastavět, čímž bylo u navrhovatelů vytvořeno legitimní očekávání, které nyní odpůrce svým obratem v přístupu k pozemkům v 2. etapě porušil. Legitimní očekávání navrhovatelů bylo podpořeno rovněž předběžným souhlasem

odpůrce s dělením dotčeného pozemku na menší parcely za účelem výstavby, který odpůrce vydal dne 5. 10. 2018. Na základě tohoto potvrzení začali navrhovatelé připravovat projekt výstavby, avšak před jeho dokončením odpůrce přistoupil k etapizaci a nyní dokonce ke změně pozemku na nezastavitelný.

8. Dle navrhovatelů nelze odhlédnout od toho, že dotčený pozemek sousedí s pozemky vymezenými dle územního plánu odpůrce v ploše Z.8a (tj. pozemky parc. č. XN, XO, XP, XR, XS, XT, XU v k. ú. X), přičemž tyto i po 1. změně zůstávají zastavitelnými, ačkoliv kritérium blízkosti k pozemní komunikaci nesplňují, resp. ne všechny. Konkrétně k pozemkům parc. č. XN, XO, XP, XS, XT, XU vede pouze nezpevněná polní cesta, nikoliv odpůrcem vyžadovaná pozemní komunikace. Dle navrhovatelů neexistuje obhajitelný důvod, proč by výše specifikované pozemky měly zůstat zastavitelnými, zatímco dotčený pozemek je omezen. Pokud by měla být zachována zásada rovnosti, měl by zůstat dotčený pozemek zastavitelný alespoň do úrovně horní hranice (nejvzdálenějšího bodu) pozemku parc. č. XU od pozemní komunikace, a to v ose kopírující pozemní komunikaci. Tím, že odpůrce vypustil některé zastavitelné plochy z územního plánu, znemožnil budoucí individuální kvalitativní posouzení technických řešení vodoprávním úřadem, který je k tomuto posuzování určen zákonem a který disponuje k tomu potřebnou odborností.

Vyjádření odpůrce

9. Z písemného vyjádření odpůrce vyplývá, že po přijetí územního plánu z roku 2022 bezprostředně zahájil kroky směřující k realizaci centrálního odkanalizování jako podmínky pro uvolnění zástavby ve 2. etapě a nechal si zpracovat studii proveditelnosti kanalizace. Následně se však ukázalo, že odpůrce není schopen centrální odkanalizování zrealizovat z důvodu vysokých investičních nákladů. Odpůrce tak na základě doporučení Povodí Ohře přistoupil k pořízení změny č. 1 s cílem provést revizi zastavitelných ploch, přičemž si v této souvislosti nechal zpracovat aktualizaci geologického a hydrogeologického posudku k zastavěnosti obce se zřetelem na případné rozšíření zástavby (datum vypracování aktualizace 31. 10. 2023). I z tohoto posouzení vyplynul jednoznačný závěr, že s ohledem na zhoršenou kvalitu povrchových vod je rozvoj obce bez vybudování jednotného systému – ČOV nežádoucí, a bez splnění této podmínky by novou výstavbou došlo k nenávratným změnám nejen v kvalitě povrchových vod, ale hlavně by byla ohrožena kvalita podzemních vod. Stejně tak Povodí Ohře ve vyjádření ze dne 10. 5. 2023 sdělilo, že tyto plochy v případě, že nebude realizována centrální kanalizace zakončená ČOV, nelze zastavovat. Povodí Ohře si přitom za těmito závěry i nadále stojí a potvrdilo je i ve vyjádření ze dne 9. 4. 2026 poskytnutém pro účely tohoto řízení. V neposlední řadě požadavek na centrální odkanalizování vyplynul i z vyjádření Zemské správy přehrad Svobodného státu Sasko ze dne 2. 1. 2024, které bylo vydáno na podkladě žádosti starosty odpůrce o stanovisko k plánovanému rozvoji obce, v němž se tato zemská správa přehrad vyjádřila kriticky ke koncepci likvidace odpadních vod založené výhradně na decentralizovaných řešeních, které podle ní představují významný potenciál ohrožení v důsledku souvisejícího nárůstu zatížení znečišťujícími látkami. Ze shromážděných podkladů tedy bylo zjevné, že jediným vhodným řešením pro umožnění nové zástavby je i nadále zajištění centrálního odkanalizování, což se však pro odpůrce ukázalo z finančních důvodů jako nemožné, protože odpůrci nebyl poskytnutý komerční úvěr ani dotační tituly.
10. Na základě doporučení agentury nechal odpůrce zpracovat Přírodovědnou studii – Botanický a zoologický průzkum (obratlovci) vybraných ploch vymezených návrhem územního plánu obce Český Jiřetín a zhodnocení významu z hlediska zájmů chráněných

podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ze závěrů přírodovědné studie vyplynul požadavek na redukci zastavitelných ploch. Konkrétně ve vztahu k územním plánem z roku 2022 vymezené ploše Z6, v níž se mj. nacházel zčásti pozemek navrhovatelů, bylo například konstatováno, že zasahuje významně do udržovaného lučního celku, kde je další zastavování nežádoucí.

11. V neposlední řadě i z dokumentu „*Stav obecních komunikací s ohledem na další výstavbu*“ vyplynulo, že současný stav komunikací je z dlouhodobého hlediska neudržitelný. Předmětné komunikace jsou slepé a jejich šíře i dopravně technický stav jsou nevyhovující. Nárůst počtu obyvatel, zejména rekreačních objektů, tak výrazně překračuje možnosti místních komunikací. Pozemky pro případné rozšíření komunikací nejsou ve vlastnictví obce, tedy stávající komunikace reálně nelze rozšířit, a tedy ani zkapacitnit. Proto se rozšiřování výstavby objektů pro bydlení, rekreaci a sport do vyřešení odkanalizování všech objektů, provedení zkapacitnění místních komunikací a jejich vybudování na základě posouzení nedoporučuje. K obdobným závěrům dospěl i nový Pasport místních komunikací. Problém je rovněž zejména se zimní údržbou komunikací z důvodu svažitého terénu a zákazu solení v horských oblastech.
12. Vzhledem k tomu, že se podmínka zastavitelnosti pro pozemky zahrnuté do 2. etapy ukázala jako fakticky nesplnitelná z důvodu finanční nákladnosti výstavby centrálního odkanalizování a ČOV a nemožnosti zkapacitnit komunikace v obci plynoucí z majetkoprávních poměrů přistoupil odpůrce dle uvedených doporučení jednotlivých odborníků či správních orgánů k vynětí pozemků nacházejících se ve 2. etapě ze zastavitelných ploch. Toto řešení bylo uplatněno jednotně na celém území obce a dotklo se beze zbytku všech vlastníků pozemků ve 2. etapě.
13. Odpůrce si byl plně vědom toho, že vynětí pozemků ze zastavitelných ploch představuje podstatný zásah do dosavadní územně plánovací regulace a že v zásadě platí požadavek na kontinuitu územního plánování. Tento požadavek však není absolutní a bez výjimky. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že obce jsou při přijímání územního plánu oprávněny změnit dosavadní způsob funkčního vymezení pozemků, nesmí se tak ovšem stát nahodile a svévolně, a pokud změnou regulace dochází k zásahu do práv dotčených vlastníků, nesmí přesáhnout určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat. Zdůraznil, že při přijímání změny č. 1 vycházel z uvedených odborných podkladů. Všechny tyto podklady přitom nezávisle na sobě dospěly ke shodným závěrům o neslučitelnosti dalšího rozvoje zástavby se zachováním kvality podzemních a povrchových vod v oblasti a s kapacitními možnostmi místní dopravní infrastruktury. Rozhodnutí odpůrce tak nebylo výsledkem svévole, nýbrž nutnou reakcí na objektivně zjištěný stav území podložený odbornými závěry příslušných orgánů. Co se pak týče požadavku, aby případné omezení vlastnického práva nepřesáhlo míru, kterou lze spravedlivě požadovat po každém vlastníku, je třeba zdůraznit, že pozemky navrhovatelů se nacházely ve 2. etapě výstavby, v níž zástavba fakticky ještě nezačala a kde podmínky pro zastavění nebyly a v dohledné době ani nemohou být splněny. Navrhovatelé tak nebyli omezeni na právech, která fakticky vykonávali, pouze na hypotetické budoucí možnosti, jejíž realizace závisela na splnění podmínek nezávislých na jejich vůli.
14. Proporcionalitou přijatého řešení se odpůrce podrobně zabýval v odůvodnění změny č. 1, zejména na str. 32 a 33, kde v souladu s judikaturou správních soudů provedl test proporcionality z hlediska kritéria vhodnosti, kritéria potřebnosti i kritéria proporcionality v užším slova smyslu. Cílem, který odpůrce změnou č. 1 sleduje, je ochrana podzemních a

povrchových vod v oblasti, a to zejména s ohledem na nadregionální vodohospodářský význam vodárenské nádrže Rauschenbach, v jejímž ochranném pásmu 2. stupně se předmětné zastavitelné plochy nacházejí, a dále ochrana dopravní infrastruktury v obci, která je již momentálně na hraně svých kapacit. Nástrojem k dosažení tohoto cíle bylo, jak se nejprve odpůrce domníval v době přijetí územního plánu z roku 2022, zajištění centralizovaného odkanalizování území a zkapacitnění komunikací, a proto tuto podmínku stanovil jako podmínku pro zastavění pozemků v 2. etapě. Tato podmínka přitom nebyla stanovena svévolně, ale na základě doporučení odborných orgánů a její proporcionalita byla potvrzena rozsudky Krajského soudu v Ústí nad Labem č. j. 140 A 3/2023-35 a č. j. 40 A 6/2023-40, které byly následně potvrzeny i Nejvyšším správním soudem v rozsudku č. j. 9 As 272/2023-44 a č. j. 9 As 271/2023-43. V situaci, ve které se ukázalo jako neproveditelné zajistit ochranu podzemních a povrchových vod výstavbou ČOV, jakož i to, že zkapacitnění komunikací je fakticky nerealizovatelné, musel odpůrce nutně přistoupit k redukci zastavitelných ploch. Tento postup je zcela legitimní.

15. Konstatoval, že nejdůslednějším možným opatřením z hlediska ochrany vodních zdrojů by bylo plošné vyloučení veškeré zástavby ve všech zastavitelných plochách na celém území obce. Odpůrce však s přihlédnutím k hledisku proporcionality v užším slova smyslu ponechal alespoň zastavitelnost ploch v 1. etapě, čímž šetří vlastnická práva vlastníků pozemků přilehlých ke stávajícím komunikacím, u nichž navíc v řadě případů již zástavba probíhala nebo probíhá a u nichž by zrušení zastavitelnosti znamenalo zásah do existujících správních rozhodnutí a již realizovaných investic. Změna č. 1 tak ve skutečnosti představuje méně restriktivní variantu, nikoli maximálně omezující řešení. Dle odpůrce nelze argumentovat legitimním očekáváním ve vztahu k zastavitelnosti pozemků v 2. etapě dle územního plánu z roku 2022, neboť navrhovatelům nemohlo být známo, zda a kdy bude tato část pozemků vůbec zastavitelná.
16. Poukázal na to, že navrhovatelé zpochybňují, zda jediným způsobem dosažení deklarovaného cíle bylo zajištění centrálního řešení likvidace odpadních vod, a vytýkají odpůrci, že se dostatečně nezabýval alternativními řešeními zajištění odkanalizování, například formou skupinových čističek. Odpůrce nicméně vycházel z odborných doporučení, z nichž vyplýval shodný požadavek na centrální odkanalizování. V rámci těchto odborných doporučení se přitom správní orgány či jednotliví odborníci zabývali i jinými formami řešení odkanalizování. Stanovisko zemské správy přehrad ze dne 2. 1. 2024 se například kriticky vyjádřilo ke koncepci likvidace odpadních vod založené na decentralizovaných řešeních a podrobně popsalo jejich rizika. Odpůrce v minulosti prověřoval i variantu systému sdíleného vývozu komunálních odpadních vod (2019). Jednalo se o variantu svážení splašek od občanů do centrální jímky s přilehlou ČOV. Obec oslovila několik výrobců ČOV. Výsledkem bylo zjištění, že pro tento způsob provozu není likvidace splaškových vod v Českém Jiřetíně realizovatelná.
17. Navrhovatelé opakovaně tvrdí, že Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021–2027 je pouhým souborem obecných doporučení, od nichž se lze v odůvodněných případech odchýlit, a že odpůrce jeho obsah záměrně dezinterpretoval. Toto tvrzení je dle odpůrce nesprávné. Plány povodí jsou dle § 23 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon; dále jen „vodní zákon“) závazným podkladem pro výkon veřejné správy, a tedy závazným jak pro územní plánování, tak pro vodoprávní řízení. Nejedná se tedy o pouhou sadu nezávazných doporučení. Zdůraznil, že v souvislosti s tím oslovil pro účely soudního řízení i Povodí Ohře, které ve vyjádření ze dne 9. 4. 2026 sdělilo, že platný Plán dílčího povodí v povodí vodárenských nádrží výslovně

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

zakazuje jak výstavbu domovních ČOV pro zástavbu na rozvojových plochách, tak výstavbu jakékoliv lokální ČOV, neboť ta by musela odvádět přečištěné odpadní vody mimo povodí vodárenské nádrže, což je v podmínkách Českého Jiřetína fyzicky neproveditelné. Povodí vodárenské nádrže Fláje je propojeno Flájským potokem, který protéká celou obcí Český Jiřetín a po necelých 400 metrech ústí do vodárenské nádrže Rauschenbach. Navrhovateli navrhované skupinové ČOV by proto ani z hlediska Plánu dílčího povodí nepředstavovaly přijatelné řešení, bez ohledu na jejich technickou účinnost.

18. Pokud navrhovatelé tvrdí, že jiným vlastníkům bylo umožněno zastavět pozemky i bez centrálního odkanalizování, odpůrce připomněl, že jak vyplynulo například z vyjádření Povodí Ohře k zastavitelnosti ploch Z1, Z3, Z6, Z8, Z10, Z11 a Z12, ze dne 10. 5. 2023, „využití domovních ČOV je možné jen pro ojedinělou výstavbu, a nikoliv jako systémové řešení odkanalizování obcí a jejich rozvojových lokalit. V případě rozvojových ploch se nejedná o ojedinělou výstavbu.“ Zachování stávajícího systému odkanalizování je z podstaty věci přijatelné pouze pro menší intenzitu zástavby odpovídající přibližně současnému stavu. Bylo by proto obtížné obhajitelné vyčítat odpůrci, že umožnil alespoň omezenou zástavbu v 1. etapě, neboť kdyby i stávající zástavba měla být podmíněna centrální kanalizací, rozvoj odpůrce by byl zcela vyloučen. Odpůrce tímto postupem nenahrazoval rozhodování vodoprávního úřadu o konkrétních záměrech. Učinil koncepční rozhodnutí v rovině územního plánování, které reflektovalo objektivní stav území.

Replika navrhovatelů

19. Navrhovatelé v replice k vyjádření odpůrce poukázali na to, že spor z jejich pohledu nesměruje proti potřebě ochrany povrchových a podzemních vod, nýbrž proti prostředkům, které odpůrce k dosažení tohoto cíle zvolil. Odpůrce neprovedl řádně test proporcionality, jelikož uvažoval pouze mezi dvěma krajními variantami, aniž by byly v době vydání 1. změny přezkoumatelně posouzeny další reálné a méně invazivní alternativy (např. v podobě skupinové aktivní ČOV splňující zákonné emisní limity). Posouzení přípustnosti konkrétního technického řešení se musí odvíjet od objektivních parametrů, nikoli od pouhého formalistického a ničím nepodloženého rozdělování ČOV na komunální (dovolené) a ostatní (nedovolené).
20. Odpůrce se přijetí 1. změny snažil opřít o údajnou změnu relevantních okolností v území, která však dle navrhovatelů nenastala a ani odpůrce ji dostatečně neodůvodnil. Odpůrce navíc za změnu okolností vydává skutečnosti, které změnou okolností vyžadovanou pro takovou změnu územního plánu nejsou ani dle ustálené judikatury. Odpůrce rovněž ve vyjádření dodatečně předložil podklady a argumentaci, které však prvotní nedostatečné odůvodnění 1. změny zhojit nemohou, neboť judikatura výslovně vylučuje, aby bylo odůvodnění doplňováno až zpětně v průběhu soudního řízení.
21. Odpůrcem opakovaně předkládaná odborná stanoviska a další podklady jsou poté vadnými také po materiální stránce, neboť sdílejí shodný vadný předpoklad, že v řešeném území připadají v úvahu pouze dvě krajní technická řešení likvidace odpadních vod, a to komunální (obecní) ČOV, nebo domovní ČOV či jímky. Odborné podklady, na nichž se odůvodnění 1. změny zakládalo při jeho vydání, stejně jako většina odborných podkladů předložených později v rámci tohoto soudního řízení, však zcela ignorují další alternativy likvidace odpadních vod, jako např. skupinové aktivní ČOV s dostatečnou účinností. V žádném z odpůrcem předložených podkladů nebylo řádně vysvětleno, proč by skupinové ČOV plnící zákonné limity neměly být přípustným technickým řešením. Uvedli, že 1. změna je rovněž

diskriminační, neboť skupinová ČOV byla dříve odpůrcem prokazatelně hodnocena a povolena pro soustředěnou zástavbu, zatímco u dotčeného pozemku navrhovatelů nebyla tato alternativa v rámci pořizování 1. změny vůbec předmětem hodnocení.

Duplika odpůrce

22. Odpůrce v duplice uvedl, že ve vyjádření k návrhu detailně popsal důvody pro přijetí 1. změny s odkazy na množství odborných podkladů, na základě nichž došlo k přijetí 1. změny, v jejímž důsledku došlo k omezení zastavitelnosti na pozemku navrhovatelů, jakož i s odkazem na konkrétní pasáže odůvodnění 1. změny. Veškeré podklady jsou součástí spisové dokumentace a řada z nich je součástí přímo odůvodnění 1. změny. Z odůvodnění 1. změny je dle odpůrce rovněž zjevné, že odpůrce napadenou regulaci navrhl právě na základě těchto odborných podkladů. Odůvodnění je proto plně přezkoumatelné. K nově doplňovaným podkladům odpůrce doplnil, že podklady byly odpůrcem předloženy pro doplnění kontextu přijaté regulace, zejména slouží k bližšímu zdůvodnění přístupu jednotlivých dotčených orgánů a dalších subjektů. Nově předložená stanoviska tedy nepřichází se žádnými novými skutkovými zjištěními či doplněným odůvodněním, pouze z nich lze dále vyčíst, proč správní orgány zaujaly k návrhu 1. změny stanoviska, jaká zaujaly. To nic nemění na jejich závěrech, které uvedly ve svých odborných stanoviscích k návrhu 1. změny, z nichž odpůrce při rozhodování vycházel. Odpůrce toto nepovažuje v žádném případě za doplňování odůvodnění 1. změny. Pouze se pomocí těchto podkladů snaží vyvrátit nepravdivá tvrzení přednesená navrhovateli a doplnit kontext.

Posouzení věci soudem

23. O návrhu soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“) bez jednání, neboť účastníci řízení s tímto postupem výslovně souhlasili. V kontextu nadepsaného ustanovení s. ř. s. soud zároveň ve věci rozhodoval pouze na základě listinných důkazů, k nimž měli účastníci možnost se vyjádřit a které jsou jim známy, přičemž ve svém hodnocení vycházel i z kompletní spisové dokumentace předložené odpůrcem.
24. Soud se nejprve při posuzování návrhu zabýval splněním podmínek řízení, přičemž dospěl k závěru, že je věcně a místně příslušný k projednání návrhu, dále že navrhovatelé byli aktivně legitimováni k podání předmětného návrhu ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s., přičemž tak učinili v zákonné lhůtě stanovené v § 101b odst. 1 s. ř. s. Dále soud uvádí, že rozsah soudního přezkumu opatření obecné povahy v daném případě byl dán § 101b odst. 2 a § 101d odst. 1 s. ř. s., z nichž vyplývá, že soud přezkoumává opatření obecné povahy pouze v rozsahu, který navrhovatel uplatnil v návrhu nebo ve lhůtě uvedené v § 101b odst. 1 s. ř. s.
25. Soud může shledat, že návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je důvodný, pokud opatření obecné povahy nebo jeho část jsou v rozporu se zákonem, nebo pokud ten, kdo je vydal, překročil meze své působnosti a pravomoci, anebo pokud opatření obecné povahy nebylo vydáno zákonem stanoveným způsobem (viz § 101d odst. 2 s. ř. s.), avšak pouze v případě, je-li to navrhovatelem ve lhůtě pro podání návrhu stanovené v § 101b odst. 1 s. ř. s. namítáno.
26. Na tomto místě soud předesílá, že po přezkoumání skutkového a právního stavu a po prostudování obsahu předložené spisové dokumentace dospěl k závěru, že návrh není důvodný.

27. Soud při posuzování aktivní legitimace navrhovatelů zjistil, že navrhovatelé vlastní pozemky na území obce Český Jiřetín, a to parc. č. XA a XV v k. ú. X, které jsou vedeny jako trvalý travní porost, přičemž jejich pozemky jsou zahrnuty do 1. změny, přičemž využití části pozemku parc. č. XA v k. ú. X z původně zastavitelné plochy v kategorii RH – rekreace hromadná na plochu nezastavitelnou v kategorii MU.s – smíšené nezastavěné území (sportovní využití). Navrhovatelé jsou tedy ve věci aktivně procesně legitimováni k uplatnění návrhových bodů, neboť jsou dotčeni 1. změnou.
28. Soud předně poukazuje na to, že je to především obec, kdo by měl v rámci své pravomoci a práva na samosprávu zvolit nástroj, kterým chce dosáhnout svého cíle. Judikatura setrvale zdůrazňuje, že úkolem soudu není určovat, jakým způsobem má být určité území využito, a aktivně tak dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. 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. Jde o politickou diskreci konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjádření realizace práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007–73, ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, či usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10). V souladu se zásadou zdrženlivosti by měl soud přistoupit ke zrušení opatření obecné povahy v oblasti územního plánování, pouze pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.
29. K postupu správních soudů při zkoumání proporcionality opatření obecné povahy se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54. Soud se v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem „věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“. Tento test proporcionality měl – vzhledem k námitkám navrhovatelů – provést již odpůrce v odůvodnění 1. změny i rozhodnutí o námitkách. Odpůrce tedy byl povinen vysvětlit, jak stanovená kritéria umožní dosáhnout cíle a proč nebylo možné stanovit mírnější opatření. Toho dle názoru soudu odpůrce dostál.
30. Změna funkčního využití části pozemku parc. č. XA v k. ú. X navrhovatelů z původně zastavitelné plochy v kategorii RH – rekreace hromadná na plochu nezastavitelnou v kategorii MU.s – smíšené nezastavěné území (sportovní využití) je nepochybně zásahem do jejich vlastnického práva. Je proto třeba posoudit, zda je tento zásah přiměřený (proporcionální) ve vztahu k sledovanému veřejnému zájmu a cílům 1. změny. Jinými slovy, pro posouzení proporcionality 1. změny je nutno zaměřit se na její důvody a cíle a ty posoudit právě ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatelů (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120).
31. Cílem 1. změny je zejména ochrana vod a zároveň stanovení udržitelné infrastruktury obce, jehož lze dosáhnout vyloučením zástavby ve 2. etapě stanovené územním plánem z roku 2022 a samotách bez reálného napojení na kanalizaci, protože alternativním řešením, tj.

plným vyloučením (vypuštěním zastavitelných ploch), by opatření byla ve vztahu k sledovanému cíli ještě tvrdší (srov. strany 27 až 37 podrobného odůvodnění 1. změny). Soud souhlasí s tím, že ochrana povrchových i podzemních vod, jakož i stanovení udržitelné infrastruktury a zpomalení další výstavby a omezení zastavitelnosti území jistě představuje veřejný zájem a rovněž legitimní cíl, který může územní plán či jeho změna sledovat. Soud souhlasí také s tím, že nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury nebo jejich vyčerpání v dohledné době mohou založit legitimní důvody pro omezení či zpomalení výstavby na území obce, jehož nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem. Lze tudíž akceptovat stanovený cíl a důvody udávané odpůrcem v odůvodnění 1. změny pro omezení zastavitelnosti území obce.

32. Soud zdůrazňuje, že z odůvodnění 1. změny je zřejmé, že odpůrce ponechal zastavitelnost ploch v 1. etapě (včetně části pozemku p. č. XA ve vlastnictví navrhovatelů) podle původního územního plánu z roku 2022, čímž odpůrce šetřil vlastnická práva vlastníků pozemků přilehlých ke stávajícím komunikacím, u nichž již zástavba probíhala nebo probíhá a u nichž by zrušení zastavitelnosti znamenalo zásah do existujících správních rozhodnutí a již realizovaných investic. Soud proto souhlasí s odpůrcem v tom, že 1. změna ve skutečnosti představuje méně restriktivní variantu, nikoli maximálně omezující řešení. K vypuštění zastavitelnosti pozemků zařazených původním územním plánem do 2. etapy bylo odpůrcem zvoleno jednotné a nediskriminační kritérium, neboť byla vypuštěna zastavitelnost těch pozemků a jejich částí, které se nacházely ve větší vzdálenosti od komunikace a které dosud ani fakticky zastavitelné být nemohly, jelikož nebyly splněny podmínky pro výstavbu v rámci 2. etapy. 1. změna dle názoru soudu umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, jímž je zejména ochrana povrchových a podzemních vod, jejichž kvalita je již v současné době výrazně ohrožena, a stanovení udržitelné místní infrastruktury, a je tedy naplněno kritérium vhodnosti a potřeby.
33. Soud zdůrazňuje, že odpůrce nepřistoupil k omezení zastavitelnosti území obce zcela bezdůvodně či nahodile, nýbrž měl k tomu potřebné odborné podklady. V odůvodnění 1. změny bylo odkázáno na aktualizaci geologického a hydrogeologického posudku k zastavěnosti obce se zřetelem k případnému rozšíření zástavby ze dne 31. 10. 2023 RNDr. Z. B., z něhož vyplynulo, že s ohledem na zhoršenou kvalitu povrchových vod je rozvoj obce bez vybudování jednotného systému – ČOV nežádoucí, a bez splnění této podmínky by novou výstavbou došlo k nenávratným změnám nejen v kvalitě povrchových vod, ale hlavně by byla ohrožena kvalita podzemních vod. Stejně tak Povodí Ohře ve vyjádření ze dne 10. 5. 2023, č. j. POH/20639/2023-2/032100, sdělilo, že tyto plochy v případě, že nebude realizována centrální kanalizace zakončená ČOV, nelze zastavovat. Tyto závěry potvrdilo Povodí Ohře i ve vyjádření ze dne 9. 4. 2026, č. j. POH/12285/2026-2/037200, které připojil odpůrce ke svému vyjádření k návrhu a který soud zaslal navrhovatelům k vyjádření.
34. Lze poukázat též na Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021–2027, který je dle § 23 odst. 2 vodního zákona podkladem pro výkon veřejné správy, a to zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Soud proto souhlasí s odpůrcem, že se nejedná o pouhou sadu nezávazných doporučení. Platný Plán dílčího povodí v povodí vodárenských nádrží výslovně zakazuje jak výstavbu domovních ČOV pro zástavbu na rozvojových plochách, tak výstavbu jakékoliv lokální ČOV (tj. skupinová – pozn. soudu), neboť ta by musela odvádět přečištěné odpadní vody mimo povodí vodárenské nádrže, což je v podmínkách Českého Jiřetína fyzicky neproveditelné. Povodí vodárenské nádrže Fláje je propojeno Flájským potokem, který protéká celou obcí Český Jiřetín a po necelých 400 metrech ústí do vodárenské nádrže Rauschenbach. Lze dále poukázat na vyjádření Zemské

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

správy přehrad Svobodného státu Sasko ze dne 2. 1. 2024, podle něhož je pro sídelní a rozvojovou oblast obce Český Jiřetín nutná likvidace odpadních vod na důsledně centralizovaném principu.

35. Z těchto výše popsanych podkladů vyplývá jednoznačný závěr, že další zástavba na území obce Český Jiřetín, která se nachází v povodí vodárenské nádrže Fláje a Rauschenbach, je již možná pouze jednotným systémem, tedy centralizovanou ČOV. Tyto odborné podklady v poměrech obce Český Jiřetín tak již vylučují budoucí zástavbu, při které by čištění odpadních či splaškových vod zajišťovaly individuální či skupinové (lokální) ČOV. Za takové situace nemusel odpůrce výslovně odůvodňovat, proč by skupinové (lokální) ČOV plnící zákonné limity neměly být přípustným technickým řešením, jestliže to zjevně vyplývá z odborných podkladů, které vylučují možnost skupinových (lokálních) ČOV. Odpůrce se ani nemusel zabývat konkrétními zákonnými parametry (limity) čištění stanovenými na ochranu podzemních a povrchových vod ani nemusel vyhodnotit dopad jednotlivých alternativních řešení na chráněné zájmy, jestliže jiná alternativní řešení byla vyloučena. Tyto námitky navrhovatelů proto nejsou důvodné.
36. Pokud navrhovatelé poukázali na existenci skupinových ČOV, které již na území obce byly v jiných případech povoleny (pozemky parc. č. XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM v k. ú. X), soud zdůrazňuje, že skupinové ČOV na těchto pozemcích byly povoleny ještě před účinností 1. změny, tedy na základě přechozích územních plánů, které umožňovaly zástavbu s likvidací splaškových vod prostřednictvím skupinových ČOV. Tato argumentace navrhovatelů tedy nevylučuje, že by odpůrce pro budoucí zástavbu v obci z důvodu ochrany povrchových a podzemní vod nemohl vyžadovat centrální řešení čištění odpadních vod. Nadto lze poukázat na to, že dle vyjádření Povodí Ohře ze dne 9. 4. 2026 byla lokální ČOV povolena pouze v 1 případě v roce 2018 pro rozvojovou lokalitu (7 rekreační objektů) v místě za silnicí pod lyžařským areálem podle dřívějšího Plánu dílčího povodí Ohře 2015-2021.
37. Zároveň soud dodává, že navrhovatelé ve svých strohých námitkách toliko uvedli, že likvidaci „splašků je možné samozřejmě řešit také mnoha způsoby dle platných předpisů.“ Z uvedeného je patrné, že navrhovatelé ve svých námitkách nijak nezpochybnili závěry odborných podkladů, z nichž odpůrce vycházel ohledně čištění odpadních vod pouze na centralizovaném principu, nepředstavili žádná odborná oponentní vyjádření, která by konstatovala, že při nové zástavbě a budoucím užívání individuálních či skupinových ČOV nehrozí znečištění povrchových a podzemních vod. Žádné takové vyjádření navrhovatelé nepředložili ani v tomto soudním řízení.
38. Pokud navrhovatelé uvádějí, že odpůrce předložil dodatečné podklady, které neměl k dispozici v době porizení 1. změny, mají na mysli zřejmě vyjádření Povodí Ohře ze dne 9. 4. 2026. V tom mají navrhovatelé pravdu. Soud však s nimi nesouhlasí v tom, že by tím odpůrce doplňoval nedostatky 1. změny; toto vyjádření Povodí Ohře bylo předloženo odpůrcem soudu z toho důvodu, aby doložil, že stále platí argumentace obsažená v odůvodnění 1. změny, která vycházela též z vyjádření Povodí Ohře ze dne 10. 5. 2023, že jediným možným řešením pro soustředěnou zástavbu v obci Český Jiřetín je centralizovaná ČOV.
39. Navrhovatelé uplatnili též námitku, že tím, že odpůrce vypustil některé zastavitelné plochy z územního plánu z roku 2022, znemožnil budoucí individuální kvalitativní posouzení technických řešení vodoprávním úřadem, který je k tomuto posuzování určen zákonem a který disponuje k tomu potřebnou odborností. Tato námitka není důvodná. Odpůrce

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

přijetím 1. změny pouze realizoval svou pravomoc změnou územního plánu regulovat plochy na území obce Český Jiřetín. V žádném případě nenahrazoval činnost vodoprávního úřadu. Soud dodává, že 1. změna ani není v rozporu se stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, který je vodoprávním úřadem příslušným k vydávání souhlasů k povolení stavebních záměrů umístěných v ochranném pásmu vodárenské nádrže Rauschenbach, ze dne 24. 8. 2023. Soud dále poukazuje na vyjádření tohoto dotčeného orgánu ze dne 7. 4. 2026, který byl zaslán i navrhovatelům, v němž krajský úřad sdělil „v souladu s našimi předchozími stanovisky ze dne 24. 8. 2023 a 27. 9. 2023, že žalobou napadená změna územního plánu je podle našeho názoru plně v souladu s veřejným zájmem na ochraně vodního zdroje regionálního významu ve smyslu § 1 odst. 1 vodního zákona, a v tomto ohledu zároveň plně odpovídá opatření OHL30700004 Plánu dílčího povodí Ohře, Dolního Labe a ostatních přítoků Labe pro období 2021 – 2027 (Listy opatření: Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe: Povodí Ohře), který je podle § 23 odst. 2 vodního zákona podkladem pro územní plánování i vodoprávní řízení. Podle tohoto opatření nelze v povodí vodárenské nádrže Rauschenbach umožnit výstavbu zdrojů odpadních vod o velikosti větší než 9 EO, pokud je nebude možné připojit na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod, z níž budou tyto odpadní vody odvedeny mimo povodí vodárenské nádrže. Ke stavbám, které takové podmínky splňovat nebudou, proto nelze na předmětných pozemcích navrhovatelů vydat souhlas vodoprávního úřadu, který je podle § 17 odst. 1 písm. e) vodního zákona nezbytný ke stavbám v ochranných pásmech vodních zdrojů (v daném případě v ochranném pásmu VN Rauschenbach stanoveném rozhodnutím zdejšího úřadu č.j. 2436/ZPZ/11/OP-007.1.3 ze dne 5. 10. 2011). Takové stavební záměry proto budou na pozemcích navrhovatele nepřípustné, i když budou v souladu s územním plánem. Navrhovatelé se přitom podle našeho názoru mylí, považují-li opatření platného plánu dílčího povodí pouze za doporučující (bod 18, 19 žaloby) a nikoliv směrodatná pro rozhodování vodoprávního úřadu (srv. § 12 odst. 3 písm. a) vodního zákona).

Za těchto okolností tak platná změna územního plánu obce Český Jiřetín napadená žalobou podle našeho názoru nejen nepředstavuje porušení zákona, ale naopak přispívá k vyjasnění právních poměrů a k posílení právních jistot v území, a argumentace navrhovatelů, podle níž na jejich pozemcích v ochranném pásmu vodárenské nádrže Rauschenbach přicházejí v úvahu i alternativní způsoby zneškodňování městských odpadních vod založené na decentrálním čištění (např. body 15, 16), je mylná. Zároveň není jasné, z čeho navrhovatelé teď odvozují svá legitimní očekávání v tomto směru (bod 16), jestliže takovou možnost platný územní plán nepřipouští již nejméně od roku 2022.“ Z tohoto vyjádření krajského úřadu dle názoru soudu jasně plyne, že odpůrce vydáním 1. změny nenahrazoval činnost vodoprávního úřadu a soud na závěry tohoto vyjádření odkazuje.

40. Rovněž závěry o nedostatečnosti dopravní infrastruktury mají oporu v podkladu „Stav obecních komunikací s ohledem na další výstavbu“ zpracovaném M. P. a M. K., autorizovaných techniků pro pozemní a dopravní stavby, z něhož plyne, že současný stav komunikací je z dlouhodobého hlediska neudržitelný. V tomto posudku se řeší stav místních komunikací, jejich šířka, kvalita povrchu a možnost vyhnutí protijedoucích vozidel. Dle posudku bylo po prohlídce komunikací konstatováno, že pouze hlavní silnice č. III/2545 je vhodná pro provoz v obou směrech, bez vyznačené dělicí čáry je široká cca 5 m; místní komunikace mají ve většině případů jeden jízdní pruh o šířce 2,3 – 2,5 m; k vyhýbání protijedoucích vozidel jsou využívány výhybny, které jsou od sebe ve velké vzdálenosti, takže mnohdy je nutné couvat, některé výhybny si vytvořili sami občané obce; komunikace na pozemku p. č. XX se nachází ve značně svažitém terénu, ve sklonu více jak 15 procent; z tohoto důvodu je vyhýbání zejména v zimních měsících značně obtížné – výhybny jsou daleko od sebe, je

problematické zastavit vozidlo a rozjezd do kopce; zde je nutnost provést rozšíření komunikace na dva jízdní pruhy. Z uvedeného posudku tudíž vyplývá, že šíře i dopravně technický stav místních komunikací jsou nevyhovující a jsou i často slepé. Soud proto uzavírá, že odpůrce vycházel z podkladu, který konstatoval, že nárůst počtu obyvatel, zejména rekreačních objektů, výrazně překračuje možnosti místních komunikací.

41. Pokud navrhovatelé uvádí, že není pravdou, že by novou výstavbou mělo nutně dojít ke zvýšení dopravní zátěže v obci, soud zdůrazňuje, že toto své tvrzení navrhovatelé nijak nedoložili, a jde tedy o jejich nepodložené tvrzení. Nadto navrhovatelé zcela přehlížejí fakt, že zastavitelnost pozemků ve 2. etapě podle územního plánu z roku 2022 byla podmíněna mj. tím, že každý záměr zástavby měl být posouzen komplexně ke stávající dopravní infrastruktuře. Již v územním plánu z roku 2022 tedy odpůrce vycházel z toho, že kapacita místních komunikací je pro budoucí zástavbu v obci nedostatečná, z čehož je zřejmé, že problém s dopravní infrastrukturou v obci i nadále přetrvává.
42. Soud tak uzavírá, že závěry odpůrce, proč přistoupil k omezení zastavitelnosti území obce, jsou podloženy odbornými podklady, které navrhovatelé relevantním způsobem nezpochybnili, a jsou tudíž dostatečně odůvodněné. Námitky o nezákonnosti a nepřezkoumatelnosti 1. změny a jejího odůvodnění nejsou důvodné.
43. Soud dále zdůrazňuje, že vynětí pozemků nacházejících se ve 2. etapě ze zastavitelných ploch dle původního územního plánu bylo uplatněno jednotně na celém území obce a dotklo se beze zbytku všech vlastníků pozemků ve 2. etapě, přičemž celkem bylo ze zastavitelných ploch vyňato přibližně 24,2 hektarů pozemků (původní zastavitelné plochy činily 45,76 ha, nově 20,59 ha). Vynětí zastavitelných ploch, které podle původního územního plánu spadaly do 2. etapy výstavby, se týkalo pozemků všech vlastníků, které byly zahrnuty do 2. etapy. Vypuštění pozemků ze zastavitelných ploch tedy postihlo všechny vlastníky pozemků ve 2. etapě stejně a netýká se pouze navrhovatelů. Pro vypuštění zastavitelnosti daných pozemků tedy došlo na základě jednotného kritéria, které postihlo stejně všechny vlastníky pozemků zahrnutých do 2. etapy, a to na základě objektivních důvodů. Tato změna regulace proto není podle soudu vůči navrhovatelům diskriminační.
44. Pokud navrhovatelé poukazují na to, že jejich pozemek sousedí s pozemky vymezenými dle územního plánu z roku 2022 v ploše Z.8a (tj. pozemky parc. č. XN, XO, XP, XR, XS, XT, XU v k. ú. X), přičemž tyto i po 1. změně zůstávají zastavitelnými, ačkoliv kritérium blízkosti k pozemní komunikaci všechny nesplňují, je třeba zdůraznit, že pozemky v ploše Z.8a byly územním plánem zahrnuty do 1. etapy. Tyto pozemky tedy zůstaly zastavitelnými dle územního plánu z roku 2022. Těchto pozemků se tedy změna regulace ploch provedená 1. změnou nijak – stejně jako části pozemku p. č. 224/1 navrhovatelů, která zůstala zastavitelná – nedotkla, jelikož dané pozemky zůstaly zastavitelnými jak za účinnosti územního plánu z roku 2022, tak i za účinnosti 1. změny. Tato argumentace navrhovatelů je proto nepřipadná. Nadto lze konstatovat, že již dříve v rámci přezkumu územního plánu z roku 2022 soudy vyslovily, že zařazení ploch do 1. etapy nebylo diskriminační (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2025, č. j. 9 As 271/2023-43). Soud v tomto řízení není oprávněn tyto závěry měnit.
45. K námitce navrhovatelů, že 1. změna bezdůvodně zvýhodňuje osoby, které již své pozemky zastavěly, oproti osobám, které se kvalitativně podobné pozemky chystaly zastavět v budoucnu, lze opětovně konstatovat, že k vynětí ze zastavitelnosti bylo odpůrcem přistoupeno na základě jednotlivých kritérií nediskriminačně a soud již vyložil výše, že

odpůrce tak neučinil na základě libovůle, ale měl k vynětí zastavitelnosti pozemků objektivní důvody založené na odborných podkladech.

46. Soud se dále zabýval námitkou, že 1. změna je v rozporu s legitimním očekáváním navrhovatelů, že budou moci dotčené pozemky zastavět. K tomu lze předeslat, že z právní úpravy na žádné úrovni neplyne subjektivní právo vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace zůstal do budoucna způsob využití jeho nemovitosti neměnný. Rovněž princip legitimního očekávání nelze v procesu územního plánování vykládat jako zachování *statu quo*; jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k zásahu do zájmu jiného (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76). Na územní plán je pak v tomto smyslu nutno nahlížet jako na veřejný zájem, v němž se mimo jiné odráží též souhrn soukromých zájmů obyvatel obce, kupř. na zachování prostředí, v němž žijí (a tím i uchování hodnoty nemovitostí v jejich vlastnictví), v relaci k zalidněnosti, zastavitelnosti obce, krajinnému rázu, životnímu prostředí atd., a to vyjádřených skrze jimi volené představitele (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 8. 2015, sp. zn. IV. ÚS 2194/15, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2016, č. j. 6 As 39/2016-66).
47. Pouhá existence územního plánu vymezujícího pozemky jako zastavitelné pro vznik legitimního očekávání (ve smyslu vzniku právem chráněného nároku na určitý výsledek budoucí správní činnosti) nestačí. Kdyby tomu tak bylo, byl by popřen smysl územního plánování, kdy vzhledem k plynutí času, rozvoji obce a měnícím se potřebám občanů obce dochází ke změnám ve vymezení ploch. Změny v územním plánování jsou předpokládány a jsou součástí dynamického procesu územního plánování.
48. Tím méně pak mohlo vzniknout navrhovatelům legitimní očekávání zastavitelnosti pozemků na základě původního územního plánu z roku 2022, který předpokládal zastavitelnost pozemků pouze za splnění podmínky nezávislé na vůli navrhovatelů – podmínkou realizace zástavby v ploše Z6 ve 2. etapě byla realizace alespoň 70 % procent zástavby v 1. etapě v ploše Z6 a zároveň napojení zástavby v ploše Z6 ve 2. etapě na veřejný vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci, k čemuž se za účinnosti původního územního plánu výstavba nepřiblížila. Ani v případě původního územního plánu z roku 2022 si navrhovatelé nemohli být jistí, kdy a zda vůbec budou moci své pozemky zastavět.
51. Důsledkem dynamické povahy územního plánování jsou změny vymezení některých ploch, s nimiž je nedílně spojena změna hodnoty dotčených pozemků. Vlastník je povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120).
52. Důvody, které odpůrce vedly k vyjmutí části pozemku navrhovatelů ze zastavitelného území, založené zejména na požadavcích ochrany povrchových a podzemních vod a zkapacitnění dopravní infrastruktury, lze považovat za legitimní a srozumitelné. Zároveň je zřejmé, že v důsledku kroků odpůrce v rámci územně plánovací činnosti nebyl zmařen reálný záměr výstavby navrhovatelů na dotčených pozemcích, neboť sami navrhovatelé ve svých námitkách přiznávají, že na jejich pozemcích nebyla započata aktivita směřující k bezprostřednímu zastavění plochy ani nebylo vydáno územní rozhodnutí (jinými slovy, nedospěla jejich aktivita až do „bezprostředně realizační“ fáze). Zásah do vlastnického práva

navrhovatelů lze proto považovat za akceptovatelný a přiměřený (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2022, č. j. 7 As 6/2020-36, bod 31). Soud k přípisu ze dne 5. 10. 2018, kterým tehdejší starostka obce vydala souhlas k dělení pozemků navrhovatelů na 22 parcel, uvádí, že odpůrce ani jeho obecní úřad není příslušným orgánem k posouzení záměru dělení pozemků, tím je Městský úřad v Litvínově. Přípis vydaný starostkou obce ze dne 5. 10. 2018 tedy nelze optikou výše uvedené ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu ohledně legitimního očekávání a dynamického procesu územního plánování považovat za skutečnost, která by navrhovatelům založila legitimní očekávání, které mělo být dle nich 1. změnou porušeno.

53. S ohledem na výše uvedené soud vyhodnotil návrh navrhovatelů v mezích návrhových bodů jako nedůvodný, a proto jej výrokem I. rozsudku podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.
54. Soud podle § 52 odst. 1 s. ř. s. neprovedl k návrhu navrhovatelů dokazování 1. změnou, územním plánem odpůrce ze dne 12. 8. 2022, námitkami navrhovatelů ze dne 23. 7. 2024, veřejnou vyhláškou ze dne 3. 3. 2025, zásadami čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů (OH100116), posudkem Stav obecních komunikací s ohledem na další výstavbu a Geologickým a hydrogeologickým posudkem k zastavěnosti obce se zřetelem k případnému rozšíření zástavby, neboť všechny uvedené listiny jsou součástí spisové dokumentace, kterou se dokazování neprovádí.
55. Ze stejného důvodu soud neprovedl k návrhu odpůrce dokazování obsahem spisové dokumentace a obsahem listin obsažených ve spisové dokumentaci.
56. O náhradě nákladů účastníků řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Navrhovatelé neměli ve věci úspěch, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Odpůrce naopak v řízení úspěšný byl, neboť jeho opatření obecné povahy obstálo. V daném případě se jedná o složitou právní problematiku, neboť k vypracování územního plánu a jeho změně je nutná externí odborná pomoc, a odpůrce s přihlédnutím k personálnímu vybavení nemohl zajistit kompetentní obhajobu změny územního plánu vlastními silami. Soud proto vyslovil, že navrhovatelé jsou povinni zaplatit odpůrci náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení v celkové výši 15 210 Kč, a to v obvyklé lhůtě třiceti dnů od právní moci rozsudku. Výše odměny a náhrady vychází z vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění vyhlášky č. 258/2024 Sb. (dále jen „advokátní tarif“).
57. Zástupkyně odpůrce učinila 3 úkony právní služby [převzetí a příprava zastoupení – § 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu; podání vyjádření – § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu; podání dupliky – § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. Za tyto úkony jí podle § 35 odst. 2 s. ř. s. ve spojení s § 7 bodem 5 a § 9 odst. 5 advokátního tarifu náleží odměna 3x 4 620 Kč, tj. 13 860 Kč, a podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu náhrada hotových výdajů advokáta 1 350 Kč (3 režijní paušály po 450 Kč).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 611/6, 657 40 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). Případně-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.

Ústí nad Labem 9. června 2026

JUDr. Petr Černý, Ph.D. v. r.
předseda senátu