



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Jana Čížka a soudců Mgr. Ing. Lenky Bursíkové a JUDr. Bc. Kryštofa Horna ve věci

navrhovatelky:

ALBET, spol. s r. o., IČO: 46350209

sídlem Vrážská 144/12, Praha

zastoupená advokátkou Mgr. Petrou Radzovou

sídlem V jámě 699/1, Praha

proti

odpůrkyni:

obec Tachlovice

sídlem Jakubská náves 8, Tachlovice

zastoupená advokátem Mgr. Jiřím Vozákem

sídlem 1. máje 97/25, Liberec

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1) Spolek Přátelé Tachlovic, IČO: 2091615

sídlem Jakubská náves 8, Tachlovice

2) [redacted]

bytem [redacted]

3) [redacted]

bytem [redacted]

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2021 - Územní plán obce Tachlovice, vydaného usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 3 ze dne 20. 12. 2021,

Shodu s prvopisem potvrzuje



takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2021 - Územní plán obce Tachlovice, vydané usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 3 ze dne 20. 12. 2021, se s účinností ke dni právní moci tohoto rozsudku ruší v textové části, podkapitole f), plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3), v části podmínky prostorového uspořádání v rozsahu textu:
„řadové domy a dvojdomy budou mít vždy pouze jednu bytovou jednotku“.
- II. Opatření obecné povahy č. 1/2021 - Územní plán obce Tachlovice, vydané usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 3 ze dne 20. 12. 2021, se s účinností ke dni právní moci tohoto rozsudku ruší v textové části, podkapitole f), plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3), v části podmíněně přípustné využití v rozsahu textu:
„rozhodování v území a výstavba je podmíněna zpracováním a vydáním regulačního plánu a nabytím jeho účinnosti“.
- III. Opatření obecné povahy č. 1/2021 - Územní plán obce Tachlovice, vydané usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 3 ze dne 20. 12. 2021, se s účinností ke dni právní moci tohoto rozsudku ruší v textové části, podkapitole f), plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.2), v části podmínky prostorového uspořádání v rozsahu textu:
„maximální ubytovací kapacita 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu“
a v části nepřipustné využití v rozsahu textu:
„ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách“.
- IV. Opatření obecné povahy č. 1/2021 - Územní plán obce Tachlovice, vydané usnesením zastupitelstva odpůrkyně č. 3 ze dne 20. 12. 2021, se s účinností ke dni právní moci tohoto rozsudku ruší v textové části, podkapitole f), plochy veřejných prostranství, v části podmíněně přípustné využití v rozsahu textu:
„ , Z21 PV“.
- V. Ve zbytku se návrh zamítá.
- VI. Navrhovatelka je povinna do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit odpůrkyni na náhradě nákladů řízení částku 8 160 Kč k rukám jejího zástupce Mgr. Jiřího Vozáka, advokáta.
- VII. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Obsah návrhu

1. Navrhovatelka se návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podaným dne 21. 12. 2022, domáhá zrušení části opatření obecné povahy označeného v záhlaví (dále jen „napadené OOP“ nebo „územní plán“).
2. Navrhovatelka uvádí, že je vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 274, k. ú. Tachlovice (všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v k. ú. Tachlovice). Navrhovatelka vymezuje osm okruhů návrhových bodů.
3. **První okruh námitek** se týká pozemků ve vlastnictví navrhovatelky p. č. st. 82, 114/1, 114/2, 114/5, 617, 114/4, 114/3, 109 a části pozemku p. č. 542, které jsou zařazené do **plochy Z7 včetně**

ploch přestavby P1 a P2 (souhrnně plocha BI.3). Navrhovatelka namítala nepřezkoumatelnost této části OOP pro nesrozumitelnost z důvodu, že si jednotlivé regulativy odporují. Tato část OOP je odůvodněna pouze obecně. Namítala rovněž nezákonnost, neboť nelze stanovit regulativy takto detailně v územním plánu. Regulativy jsou rovněž nepřiměřené. Problematický je výškový regulativ, regulativ prostorového uspořádání (maximálně 14 řadových rodinných domů nebo dvojdomů), omezení počtu podlaží, regulativ stanovící pouze jednu bytovou jednotku v dvojdomu, stanovení výměry pozemků pro rodinné domy, požadavek minimálně 2 odstavných stání na každou bytovou jednotku do 80 m² a 3 odstavných stání pro bytové jednotky nad 80 m² na vlastním pozemku. Duplicitní je požadavek podílu zastavěných a zpevněných ploch a zároveň podíl zastavěných ploch. Limit zastavitelnosti a rozlohy zpevněných ploch odpůrkyně nezdůvodnila. Zároveň je regulativ v nepoměru s regulací pro plochy určené rovněž pro bydlení v rodinných domech v ploše BI.2, BV.1 a BV.2. Podmínka vypracování regulačního plánu je částečně nesrozumitelná, neboť se nachází v části podmíněně přípustného využití plochy BI.3. Přitom současně je podmínka regulačního plánu stanovena pro veškeré rozhodování v území. Podmínka regulačního plánu je rovněž nepřiměřená a neodůvodněná. Možnost zřízení samostatné čistírny odpadních vod (ČOV) je podmíněna doložením vyčerpání kapacity obecní ČOV a technické nemožnosti intenzifikace obecní ČOV. Tento regulativ navrhovatelka považovala za nezákonný, neboť splnění podmínky je závislé na libovůli obce. Nepřiměřenost spatřovala navrhovatelka rovněž v tom, že je změna využití pozemků v ploše BI.3 diskriminačním projevem libovůle a zneužitím práva. Skutečné důvody nejsou urbanistické, ale vedené snahou omezit počet obyvatel. Územní plán porušuje legitimní očekávání navrhovatelky a vyvolává diskontinuitu ve využití území. Navrhovatelka připravovala bytovou výstavbu a dosavadní územní plán řešil využití území dostatečným způsobem. Odpůrkyně opomíjí, že jsou v ploše umístěny zchátralé objekty obytné vily (P1) a zemědělského statku (P2), v blízkosti lokality se nenachází pouze náves obce, ale z jižního směru také moderní sportoviště a třípodlažní budova S03 sloužící k ubytování a moderní individuální bytová výstavba. Regulace je v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky z roku 2008, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR“) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje z roku 2012, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR“). Odpůrkyně nezohlednila požadavky na charakter rozvojové oblasti OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“ dle PÚR.

4. **Druhý okruh námitek** se týká **komunikace** na pozemku p. č. 126/1 ve vlastnictví třetí osoby, zařazené do plochy Z30 (PVk) a související ochranné zeleně K3 (ZO). Vymezením nového ochranného pásma zeleně se posouvá území určené pro zbudování veřejné komunikace na ploše Z30 z místa původního vedení komunikace na zemědělsky využívanou ornou půdu. Regulace se dotýká práv navrhovatelky, neboť komunikace má zajišťovat přístup k lokalitě Z7 a změna umístění komunikace znemožňuje stavební využití pozemků v lokalitě Z7. Navrhovatelka namítala nesrozumitelnost části OOP týkající se stanovení podmínky regulačního plánu a její nepřiměřenost. Regulace vyvolává diskontinuitu. Navrhovatelka uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí kupní s vlastníkem pozemku p. č. 126/1 za účelem odkupu části tohoto pozemku (nyní p. č. 126/10) odděleného geometrickým plánem a má zpracovanou projektovou dokumentaci.
5. **Třetí okruh námitek** se týká vymezeného **biokoridoru** Radotínského potoka RK 1186/TA01 – TA02, který zasahuje na pozemky navrhovatelky p. č. 102/3, 102/5, 103 a st. 464 a část pozemku p. č. 101/1. Navrhovatelka označila tento regulativ za nepřiměřený a neodůvodněný, neboť postačuje biokoridor vymezený na levé straně Radotínského potoka. Biokoridor je rovněž vymezený nad povinnou šíří 40 m od hranice vodního toku, jak vyžaduje nadřazená územně plánovací dokumentace územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) Středočeského kraje. Odpůrkyně nezvolila nejvíce šetrnou regulaci ve vztahu k cílené ochraně. Cílem regionálního biokoridoru je přitom umožnit migraci organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru.
6. **Čtvrtý okruh námitek** se týká pozemků navrhovatelky p. č. st. 464, 103, 106, 107/2 a části pozemků p. č. 114/1 a 114/5 (dále jen „objekt bývalého pivovaru“), které jsou zařazené do

plochy ZP. Navrhovatelka namítá nezákonnost pro rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PÚR a ZÚR), podle které mají být nevyužívané plochy a stavby historicky určené pro průmyslovou a zemědělskou výrobu revitalizovány k bydlení či službám. Nadto jde o oblast v intravilánu obce, který je stanovený vyhláškou č. 97/1966 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Pozemky tedy nelze vyjmout ze zastavěné části. Navrhovatelka namítala také nepřiměřenost změny zastavitelnosti, která neodpovídá demografickému vývoji a potřebě bydlení. Pozemky byly dosud určeny ke stavebnímu využití pro příměstské bydlení (BI). Ještě v návrhu územního plánu byla určena tato plocha pro výrobu a skladování – zemědělská výroba (VZ). Vhodné by tak bylo alespoň umístění objektu služeb či zemědělské výroby a skladování. Na pozemku p. č. st. 464 se nachází zbořeniště bývalého pivovaru s dosud existujícím historickým sklepením (zastavěná plocha a nádvoří) a související ostatní či manipulační plochy na ostatních pozemcích. Nenachází se zde hodnotná krajina, ale pouze náletová zeleň. Vymezení rozsáhlé plochy zeleně nerespektuje historickou podobu a využití krajiny, navrhovatelka v této souvislosti odkazovala na listiny z 19. a 20. století. Odpůrkyně postupuje diskriminačně, neboť v okrajových částech obce (plochy Z1, Z2, Z3, Z10, Z11, Z12, Z34), které byly dosud využívány jako trvalé travné porosty či orná půda, vymezuje jako plochy k zástavbě. V rozporu se skutečností tak územní plán uvádí, že nové plochy pro výstavbu vymezuje pouze v místech proluk, či, že se nejedná o plochy zeleně či orné půdy. Odpůrkyně nezdůvodnila potřebnost nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 (míněně patrně § 55 odst. 4 – pozn. soudu) zákona č. 183/2003 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“).

7. **Pátý okruh námitek** se týká pozemků navrhovatelky p. č. 101/1 (**části plocha PV a Z22 ZV**), 101/4 (**plocha ZV**), 101/5 (**plochy Z22 ZV a Z20 PV**). Navrhovatelka namítala nepřezkoumatelnost a nepřiměřenost. Část pozemku p. č. 101/1 přiléhající k Jakubské návsi byla dosud určena k využití pro výrobu a skladování. Autobusová zastávka již byla přesunuta mimo pozemek navrhovatelky. Veřejná zeleň na ploše Z22 je umístěována na úkor soukromého vlastníka. Plocha Z22 se nachází v intravilánu obce, kde vytvoření široké „nivní“ louky není žádoucí. Odpůrkyně porušuje legitimní očekávání navrhovatelky (pozemky v ploše Z22 požadovala začlenit do plochy Z7). Úprava vykazuje prvky libovůle, neboť důvodem není skutečná veřejná potřeba takové plochy, ale diskriminace omezení vlastnictví navrhovatelky. Regulace postrádá zdůvodnění nutnosti a přiměřenosti zásahu do vlastnického práva rovněž ve vztahu ke stanovení předkupního práva.
8. **Šestý okruh námitek** se týká pozemku navrhovatelky p. č. 335/130 (**části plocha Z21 PV a částí plocha ZV**). Navrhovatelka namítá nepřezkoumatelnost této části územního plánu, neboť se odpůrkyně nevyjádřila k námitce týkající se existence sportoviště. Navrhovatelka dále namítala nepřiměřenost, neboť je veřejná zeleň umístěována na úkor soukromého vlastníka. Úprava je diskriminační. Navrhovatelka předpokládala využití pozemku p. č. 335/130 k původně přípustnému rozšíření sportoviště pro přilehlé tenisové kurty. Navrhovatelka nesouhlasí s tím, že by tato plocha byla již fakticky využívána pro setkávání občanů a společenské akce. Navrhovatelka s takovýmto způsobem užívání nesouhlasila. Dle navrhovatelky je formální vada, že odpůrkyně stanovila podmíněně přípustné využití plochy Z21 PV jen při vypracování územní studie. Plochy PV však nemají žádné podmíněně přípustné využití. Současně v části h) vymežující plochy, jejichž využití je omezeno vypracováním územní studie, není uvedena plocha Z21 PV.
9. **Sedmý okruh námitek** se týká **části pozemku p. č. 335/5 zařazeného do plochy OS.1** ve vlastnictví navrhovatelky. Navrhovatelka namítala nepřiměřenost (aniž by však konkretizovala v čem má tato neproporcionalita spočívat), nesrozumitelnost a neurčitost regulativu zákazu využívat plochu k moderním a hlučným sportům a zákazu kapacitního sportovního zařízení. Územní plán rovněž opomíjí vydaná rozhodnutí. Územní rozhodnutí ze dne 22. 12. 2006, č. j. 020492/UR/06/KY, umístilo stavbu *Sportovní areál Tachlovice I. etapa* na pozemcích p. č. 335/4, 335/5, 335/15 (dále jen „územní rozhodnutí“). Stavební povolení ze dne 9. 4. 2009,

č. j. 08654/08/KY, povolilo stavbu „SO3 sportovní centrum s ubytováním“ na pozemcích p. č. 335/4, 335/5, 335/15 (dále jen „stavební povolení pro SO3 sportovní centrum s ubytováním“). Dále bylo vydáno stavební povolení ze dne 30. 4. 2008, č. j. 04771/07/Ky, pro stavbu „novostavba tenisového klubu“ o výšce cca 9,4 m na pozemku p. č. 335/5 (dále jen „stavební povolení pro tenisový klub“). Novostavba tenisového klubu na pozemcích p. č. 335/114, st. 375 (tenisový klub), st. 374 (sklad) byla zkolaudována rozhodnutím ze dne 4. 11. 2009, č. j. 0803/09/Ky (dále jen „kolaudační rozhodnutí pro tenisový klub“). V rozporu s těmito rozhodnutími územní plán vylučuje umístění staveb s výškou nad 6 m a s oplocením nad 2 m. Takový regulativ nedůvodně vylučuje využívání pro jakýkoliv jiný sport než fotbal a zasahuje do práva navrhovatelky na využití lokality pro celou šíři běžných sportovních aktivit. Odpůrkyně se vypořádala s námitkami navrhovatelky pouze konstatováním, že výška zábran u venkovních hřišť a tribuny nebude omezována (což je navíc v rozporu s výsledným zněním územního plánu).

10. **Osmý okruh námitek** se týká **části pozemku p. č. 335/5 a pozemku p. č. st. 421 (plocha Z25 – OS.2)** ve vlastnictví navrhovatelky. Navrhovatelka namítala nepřezkoumatelnost, neboť se odpůrkyně zabývala pouze námitkami týkajícími se venkovní části sportovního areálu v ploše Z25 – OS.1. Dále má za nezákonné regulativy omezující ubytování pouze na přechodnou dobu s vazbou na sportovní činnost, stanovící podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % a maximální ubytovací kapacitu 20 ubytovacích jednotek. Regulativy jsou dle navrhovatelky v rozporu s platným územním rozhodnutím, stavebním povolením pro SO3 sportovní centrum s ubytováním ve znění dodatečného povolení stavby ze dne 22. 3. 2021, č. j. 01844/21/MUR/SU/DJi na stavbu „část stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním“ na pozemku p. č. st. 421 (dále jen „dodatečné povolení stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním“). Na těchto pozemcích se již nachází areál sportoviště s možností ubytování bez dalších omezení aktuálně před dokončením. Areál zabírá již více než 90 % plochy pozemků určených k zastavění. Stavba má 27 ubytovacích jednotek a byt správce. Není navíc jasné, co se rozumí ubytovací jednotkou. Územním plánem nadto nelze limitovat vnitřní uspořádání staveb stanovením počtu ubytovacích jednotek.

Vyjádření odpůrkyně

11. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu k **prvnímu okruhu námitek (plocha Z7)** uvedla, že změna č. 4 starého územního plánu stála na nevhodném urbanistickém návrhu. Obec již v rámci změny č. 5 starého územního plánu navázala na předchozí koncepci rozvoje. Odpůrkyně i proto vyhlásila stavební uzávěru opatřením obecné povahy č. 1/2020 mj. na plochách Z7, Z21, Z22, o které rozhodl soud rozsudkem ze dne 8. 1. 2021, č. j. 55 A 72/2020-84. Soud dospěl k závěru, že cíl ochránit území kolem Radotínského potoka před zástavbou bytovými domy a intenzivně užívanými obytnými lokalitami je legitimní. V územním plánu odpůrkyně detailně popsala demografický vývoj obce. Územní plán nadto vymezuje plochy územních rezerv pro případ rychlejšího demografického růstu (str. 101 – 108 odůvodnění OOP). Umístění bytových domů v ploše Z7-BI.3 tedy není nutné. Výstavba bytových domů v tomto území je nežádoucí. Plocha Z7 je mimořádně cenné a významné území z hlediska zachování charakteru obce. Území je rovněž exponované v dálkových pohledech na obec. Za jednotlivými prvky regulace je snaha o efektivní rozvoj obce. Naopak z tvrzení navrhovatelky je zřejmá snaha o maximalizaci zástavby za každou cenu. Plocha Z7 zároveň nenavazuje na moderní výstavbu pro bydlení či na sportovní areál, neboť je od těchto objektů oddělena Radotínským potokem a přiléhajícím biokoridorem. Stávající objekt č. p. 3 tzv. „vila“ nemá negativní architektonickou hodnotu, naopak se jedná o charakteristickou stavbu místního významu. Odpůrkyně dále odkázala na vypořádání námítky č. VN7 a konstatovala, že na základě námitek navrhovatelky upravila původní návrh a zastavitelnou plochu Z7 rozšířila i o sousední plochu Z23 (s výjimkou některých pozemků přičleněných k ploše Z22), kterou zcela z OOP vypustila. Odpůrkyně se snažila jednak umožnit navrhovatelce realizovat rozumnou komerční zástavbu a zároveň chránit nejcenější území obce.

12. K jednotlivým regulativům plochy Z7 odpůrkyně uvedla, že počet podlaží je logicky předurčen maximální výškou zástavby. Oproti návrhu byla výška přípustných staveb na námítku navrhovatelky zvýšena. Výškový regulativ odpovídá naměřené výšce stávajícího objektu č. p. 3 tzv. „vily“, která má určovat charakter této plochy. Podmínka maximálního počtu řadových rodinných domů nebo dvojdomů vychází z podrobného rozboru lokality. Stanovení podílu zastavěných a zpevněných ploch a současně podílu zastavěných ploch je logický. Plocha zpevněných ploch je max. 10 % a odpovídá rozdílu mezi součtem podílů zastavěných a zpevněných ploch a podílem zastavěných ploch. Minimální velikost stavebního pozemku v kombinaci s koeficientem zastavění zajišťují určitou rozvolněnost zástavby a odpovídá volné řadové zástavbě. Konceptní dokument Ministerstva pro místní rozvoj doporučuje pro tento typ zástavby koeficient zastavěnosti 10-30%. Organ ochrany přírody rovněž požadoval, aby koeficient zastavění v plochách BI nepřesáhl 30 %. V rámci dvojdomu je cíl zachovat jednu bytovou jednotku v každé jeho části, jiný výklad by popíral význam pojmu dvoj domek. Tímto regulativem brání odpůrkyně tzv. falešným dvojdomům, trojdomům, které jsou nevhodné. Odpůrkyně vymezuje nejen minimální velikost pozemku pro izolované rodinné domy, ale také pro dvojdomy a řadové domy. Regulativ výměry pozemků pro dvojdomy a řadové domy přitom nelze chápat jako přesný požadavek na výměru pozemku, ale požadavek minimální.
13. Plocha postačuje pro minimální rozsah parkovacích stání dle technické normy ČSN 73 6056. Požadavky na zajištění dopravy v klidu reflektují skutečnou potřebu odstavných stání v obci této velikosti. Nelze je srovnávat s podmínkami ve větších městech s městskou hromadnou dopravou. K podmínce zřízení ČOV odpůrkyně uvedla, že navrhovatelka měla možnost pro svou výstavbu realizovat vlastní způsob přečištění odpadních vod, neboť starý územní plán nestanovil podmínku likvidace odpadních vod napojením na obecní ČOV. Řešení v novém územním plánu odpovídá konceptím nakládání s odpadními vodami a zároveň chrání Radotínský potok. I druhá podmínka je objektivním kritériem o technické nemožnosti intenzifikace obecní ČOV. Až nebude technicky možné navýšit kapacitu obecní ČOV, umožňuje územní plán vybudování vlastní ČOV. Kapacita ČOV byla navíc navýšena v roce 2022 a měla by pokrýt rozvoj obce na dalších cca 10-15 let. Na tuto námítku odpůrkyně reagovala ve vypořádání námítky č. OVN 5.
14. K podmínce pořízení regulačního plánu odpůrkyně uvedla, že souhlasí s navrhovatelkou, že zařazení tohoto požadavku do podmíněně přípustného využití je zjevnou chybou. Podmínka zpracování regulačního plánu by měla být správně obsažena pouze v části i) výroku textové části OOP. Proto odpůrkyně navrhuje, aby v této části soud návrhu vyhověl. Podmínka regulačního plánu nicméně vychází z urbanistické koncepce popsané na str. 5-7 textové části a str. 64 až 66 odůvodnění OOP. Odpůrkyně jej zdůvodnila také ve vypořádání námítky č. OVN 4.
15. K námitce diskriminace odpůrkyně uvedla, že navrhovatelkou uváděné plochy nejsou srovnatelné. Plocha BI.2 je určena pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a odpovídá zastavěnému území obce s kompaktní zástavbou. V ploše BV.1 – bydlení v rodinných domech – venkovské odpůrkyně nenavrhuje žádné nově zastavitelné plochy, jde vždy o proluky vymezené v zastavěném území. Nové zastavitelné plochy pro bydlení odpůrkyně navrhuje pouze v BI.1 a BI.3. Podmínky pro plochu BI.1 jsou plně srovnatelné s podmínkami pro plochu BI.3, kde jsou navíc podmínky méně omezující (umožňuje řadové domy a dvojdomy, menší pozemky s vyšší intenzitou využití). Odpůrkyně tím vyšla vstříc námitkám navrhovatelky. ZÚR neurčuje, jaký má být charakter oblasti OB1. Územní plán není v rozporu se ZÚR, neboť je nelze chápat absolutně, tedy že by měly být povinně vymežovány zastavitelné plochy, které svým rozsahem vůbec neodpovídají potřebám a možnostem obce.
16. **K druhému okruhu námitek (komunikace)** odpůrkyně zopakovala a odkázala na důvody uvedené ve vypořádání námítky č. VN3. Odpůrkyně nesouhlasila se záměrem, ke kterému je zpracovaná navrhovatelkou zmíněná projektová dokumentace. Záměr byl navržen jako komunikace typická pro kapacitní zástavbu periferií velkých měst a naprosto neodpovídal vesnickému charakteru obce či podmínkám v lokalitě. Ve vztahu k podmínce regulačního plánu



odkázala odpůrkyně na vypořádání námítky č. OVN 4 týkající se plochy Z7. Podle odpůrkyně není nutné zmiňovat zpracování regulačního plánu v rámci vymezení funkčního využití ploch. Část f) textové části vymezuje využití všech ploch, pro které byl zvolen konkrétní způsob využití. Naopak část i) textové části vymezuje, pro které plochy má být regulační plán zpracován.

17. **Ke třetímu okruhu námitek (regionální biokoridor)** odpůrkyně zopakovala a odkázala na vypořádání námitek č. VN4, VN5 a VN15. Navrhovatelka primárně nesouhlasí s regionálním biokoridorem jako takovým a pokusila se ho proto v minulosti odstranit návrhem na zrušení části ZÚR (což zdejší soud zamítl rozsudkem ze dne 20. 4. 2015, č. j. 50 A 23/2014-99).
18. **Ke čtvrtému okruhu námitek (objekt bývalého pivovaru)** odpůrkyně uvedla, že se na pozemcích nachází pouze plochy zeleně bez jakékoliv zástavby (s výjimkou pozůstatků sklepů). Zbytky sklepů jsou dlouhodobě nevyužívané a nevyužitelné pro svůj havarijní stav. Na pozemku je kvalitní krajinná zeleň, navazuje na regionální biokoridor. Není možné, aby byl územní plán vázán historickými prameny a informacemi o již zaniklých stavbách. Odpůrkyně odkázala na vypořádání námitek č. VN1 a VN2. Dle odpůrkyně není v ZÚR text, podle kterého by nevyužívané plochy historicky určené pro průmyslovou a zemědělskou výrobu měly být revitalizovány k bydlení či službám. ZÚR stanoví cíle k opětovnému využití brownfieldů, o ten se však v tomto případě nejedná. Z § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona vyplývá, že přednost má zastavěné území vymezené územním plánem, pojem intravilán není nadřazený ani neměnný. Odpůrkyně vymezení jiných zastavitelných ploch i jejich potřebu v územním plánu řádně odůvodnila. Navrhovatelka patrně měla na mysli § 55 odst. 4 stavebního zákona, který se však týká změn územního plánu, nikoliv nových územních plánů.
19. **K pátému okruhu námitek (plocha PV a Z22)** odpůrkyně uvedla, že tato plocha byla starým územním plánem vymezena jako plocha volné přírody a smíšené zeleně. Navrhovatelka v námítkách požadovala vymežit plochu jako zastavitelnou a přičlenit ji do plochy Z7. Plocha Z22 je nyní veřejně přístupnou zelení, která je součástí regionálního biokoridoru. Odpůrkyně odkázala na vypořádání námitek č. VN1 a VN16. Část pozemku p. č. 101/1 (ZP) je navíc v šířce jen necelé dva metry, jiné využití by pro úzký pruh postrádalo smysl. Námítkou pro opakované veřejné projednání se odpůrkyně nezabývala, neboť návrh pro opakované veřejné projednání se netýkal plochy Z22. Postup odpůrkyně není diskriminační, na jiných pozemcích navrhovatelky odpůrkyně zastavitelné plochy vymezuje.
20. **K šestému okruhu námitek (pozemek p. č. 335/130)** odpůrkyně odkázala a zopakovala vypořádání námítky č. VN1, VN2 a VN6. Navrhovatelka se v minulosti veřejnému užívání tohoto pozemku nebránila, plochu neoplotila ani neumístila omezení zákazu vstupu, a tím konkludentně s veřejným užíváním souhlasila. Zařazení požadavku na zpracování územní studie ploch Z20 a Z21 je zjevnou chybou, využití nemá být podmíněno zpracováním územní studie. Odpůrkyně proto navrhuje, aby soud návrhu vyhověl, jinak přistoupí sama ke změně územního plánu.
21. **K sedmému okruhu námitek (plocha OS.1)** odpůrkyně odkázala na vypořádání námítky č. VN10 a uvedla, že není vhodné vymezovat konkrétní přípustné druhy sportů, kapacitu sportoviště či počet parkovacích míst nebo uvádět přípustnou hlučnost v dB. Odpůrkyně nadto v napadeném územním plánu uvedla příklady moderních a hlučných sportů. Ke kapacitnímu sportovnímu zařízení odpůrkyně dovětkem konkretizovala, že jde o využití „*zvýšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu.*“ Navrhovatelkou uváděná rozhodnutí se týkají sousedního pozemku ve vlastnictví třetí osoby. Odpůrkyně kromě toho vydaná rozhodnutí respektovala a odkázala na vypořádání námítky č. VN9. Odpůrkyně žádným způsobem neomezila možnost využití sousedního pozemku dle vydaných rozhodnutí. Navrhovatelka ani nový vlastník neuvedli, že by měli v úmyslu měnit existující stavby nad rámec vydaných povolení. Regulativy této plochy jsou navrženy s cílem zachovat kvalitní obytné prostředí. K vypořádání námítky č. VN10 odpůrkyně uvedla, že omezení 2 m se týká výšky oplocení, nikoliv zábran pro míčové sporty.

22. **K osmému okruhu námitek (plocha OS.2)** odpůrkyně odkázala a zopakovala vypořádání námítky č. OVN7, ve které uvedla, že stanovený počet 20 ubytovacích jednotek vychází z pravomocného stavebního povolení ze dne 9. 4. 2009 na budovu, která je v ploše OS.2 rozestavěna. Odpůrkyně tedy neomezuje možnosti využití pozemku dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení pro SO3 sportovní centrum s ubytováním a dodatečné povolení stavby pro SO3 sportovní centrum s ubytováním). Navrhovatelka přitom neuvedla, že by měla v úmyslu měnit existující stavbu nad rámec vydaných povolení a měnit počet ubytovacích jednotek. Navrhovatelka očividně rozumí pojmu ubytovací jednotka, když sama uvedla, že je nyní povoleno 27 ubytovacích jednotek a byt správce. Regulativem maximální zastavitelnosti stavebního pozemku odpůrkyně chrání území před nepřiměřenou zástavbou či započítáváním ploch jiných pozemků, čímž byl regulativ obcházen v minulosti a mohly vznikat stavby, které fakticky zaujímají 100 % pozemku.

Replika navrhovatelky

23. **K prvnímu okruhu námitek (plocha Z7)** navrhovatelka uvedla, že veškeré její pozemky, dotčené změnou č. 4, byly stavebně využitelné i dle původní podoby územního plánu z roku 1999, pouze u některých lokalit došlo ke změně stavebního určení. Změna č. 4 přinesla např. možnost využití dříve určených pozemků pro výrobu a skladování nově pro účely občanského využití – bydlení. Nejednalo se o nijak zásadní změnu. Odpůrkyně svým vyjádřením potvrdila negativní postoj k navrhovatelce. Navrhovatelka a odpůrkyně přitom uzavřely memorandum o spolupráci ze dne 27. 1. 2003. Na základě memoranda navrhovatelka realizovala pro obec kompletní obecní ČOV včetně veřejně přístupné komunikace, k čemuž obci poskytla své pozemky. Obec memorandum vyjádřila předběžný souhlas se změnou územního plánu v rozsahu později provedené změny č. 4 umožňující navrhovatelce výstavbu bydlení namísto ploch pro výrobu a skladování. V rozporu s tímto postojem dnes proti této změně odpůrkyně brojí. Vyhlášení stavební uzávěry ani závěry zdejšího soudu neosvědčují zákonnost územního plánu. Změna koncepce využití území nebyla odůvodněna konkrétní veřejnou potřebou a není vyvážená ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatelky a jejímu legitimnímu očekávání a nelze ji učinit bez ohledu na již uskutečněný rozvoj obce.
24. Odpůrkyně odůvodnila regulativ počtu podlaží a výškový regulativ odkazem na výšku budovy č. p. 3 – tzv. „vily“ – až ve vyjádření k návrhu, není však v odůvodnění územního plánu. Z hlediska urbanismu a dálkových pohledů není podstatné vnitřní uspořádání domu, ale pouze maximální výška stavby. Regulativy v územním plánu nesmí konkrétně určovat hmotu, tvar, podlažnost či typ zastřešení ani vnitřní uspořádání (do čehož navrhovatelka dále zahrnuje regulativ počtu bytových jednotek, celkového počtu staveb v území, počtu parkovacích stání), ale pouze obecné principy usměrňující ztvárnění budoucích staveb [rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37, na který odkazuje i odpůrkyně ovšem s jiným závěrem]. Odpůrkyně neuvedla, proč byl stanoven přísnější regulativ (podíl zastavěných ploch max. 20 % pro izolované domy), než požadoval orgán ochrany přírody (aby koeficient zastavěnosti nepřesáhl 30 %) a než je stanoven pro jiné plochy. Navrhovatelka nesouhlasí s tím, že by požadavek na tři odstavná místa na každou bytovou jednotku byl přiměřený pro větší zatíženost území dopravou než velká města.
25. K regulaci napojení plochy na ČOV navrhovatelka uvedla, že splnění druhé podmínky je odvislé na vůli odpůrkyně, zda intenzifikaci ČOV provede, a nikoliv na technických podmínkách. Navrhovatelce bránila v realizaci stavebních záměrů zamítavá stanoviska odpůrkyně i správce ČOV. Navrhovatelka nemohla realizovat vlastní způsob přечиštění odpadních vod pro důvody technické a ochranu životního prostředí.
26. K regulačnímu plánu navrhovatelka uvedla, že závaznou část OOP je nutné aplikovat jako celek a není možné, aby si jednotlivé výroky odporovaly. Proto by měla být zrušena napadená textová část f) i celá textová část i). Zadání regulačního plánu je méně podrobné a v některých částech



odlišné od podmínek prostorového uspořádání pro plochu Z7 – BI.3. Zadání regulačního plánu pouze duplicitně odkazuje na některé podmínky, které již stanovil územní plán v části f). Odpůrkyně nezdůvodnila, proč je v této ploše vedle omezení bytové zástavby ještě nutný regulační plán.

27. **Ke druhému okruhu námitek (komunikace)** navrhovatelka uvedla, že odpůrkyně ve vypořádání námitek ani ve vyjádření k návrhu nezdůvodnila, proč byla komunikace posunuta a bylo vymezeno nové ochranné pásmo zeleně podél hřbitovní zdi. Navrhovatelka odkazuje na vyjádření orgánu územního plánování Městského úřadu Černošice a dopravního oddělení Policie ČR, kteří souhlasili se záměrem běžné komunikace standardní šíře 6 m. Záměr navrhovatelky tedy blokovala odpůrkyně.
28. **Ke třetímu okruhu námitek (biokoridor)** navrhovatelka uvedla, že ačkoliv hranice biokoridoru navrhl odborný zpracovatel ÚSES, odpůrkyně nezdůvodnila, proč akceptovala návrh přesahující minimální šířku navrženého biokoridoru v místě zasahující do soukromého vlastnictví navrhovatelky.
29. **Ke čtvrtému okruhu námitek (plocha bývalého pivovaru)** navrhovatelka uvedla, že argumentace odpůrkyně vykazuje prvky libovůle. Odpůrkyně nahlíží na lokalitu jako na stávající zeleň a vědomě pomíjí nedávné historické využití této plochy. Plochy zeleně se vzrostlými dřevinami se nachází pouze na pozemku p. č. 106 a p. č. 107/2, na pozemku p. č. st. 464 se zbořeništěm objektu pivovaru jsou pouze náletové dřeviny. Plocha navazuje na plochu Z25, nevybočuje tedy ze zastavitelného území. Naopak plochy Z2, Z3 a Z4 vystupují z dosavadní obalové křivky a územní plán jejich vznik přesto umožňuje.
30. **K pátému okruhu námitek (plocha ZP a Z22)** navrhovatelka uvedla, že je revitalizován pouze samotný vodní tok a jeho břehy, nikoliv plocha Z22. Nejsou zde tůň ani mokřady, jedná se o travnatý porost. Tůň a nivní louky se nachází dále ve směru toku Radotínského potoka. Není proto zřejmé, z jakých podkladů při zpracování územního plánu odpůrkyně vychází. Navrhovatelka se naopak ohradila proti využívání části pozemku p. č. 101/5 a 101/1 (ZP), a proto byla autobusová zastávka i chodník na pozemek p. č. 544/3 přesunuta v rámci stavby „*obnova veřejného prostranství Jakubská náves.*“ Stavba odpůrkyně na Jakubské návsi není povolena (stavební povolení bylo zrušeno Krajským úřadem Středočeského kraje dne 25. 1. 2017 k odvolání navrhovatelky, s odpůrkyní je vedeno řízení o odstranění stavby).
31. **K šestému okruhu námitek (pozemek p. č. 335/130)** navrhovatelka uvedla, že stavební využití pozemku pro sportoviště bylo možné již podle územního plánu z roku 1999, nikoliv až na základě změny č. 4. Změna využití nebyla relevantně odůvodněna ve vypořádání námítky č. VN1, odpůrkyně uvedla pouze to, že obec další plochy sportovišť nepotřebuje. Není pravdou, že by byla plocha zastavitelnosti již vyčerpána. Z územního rozhodnutí sice vyplývá umístění staveb mj. na pozemku p. č. 335/5, z výkresů však vyplývá, že stavba sportovního areálu je umístěna pouze na části pozemku p. č. 335/5. V místě dnešního pozemku p. č. 335/130 nebyla stavba umístěna a naopak to byla plocha určená pro sportoviště v další etapě. I pokud by byla plocha vyčerpána, není to však samo o sobě důvodem pro změnu dosavadního využití. Argument potřebné tvorby nových veřejných ploch dostatečně nevyvažuje zásah do soukromého vlastnictví navrhovatelky. Celková plocha nových veřejných prostranství a zeleně je svou rozlohou nepřiměřená. Odpůrkyně nijak neprokázala, že je část pozemků skutečně užívána jako veřejná zeleň. Odpůrkyně nedůvodně vylučuje záměr navrhovatelky realizovat na pozemku odpočinkové plochy zeleně sloužící uživatelům přiléhajícího sportovního areálu, či podzemní stavby a konstrukce. Část pozemku p. č. 335/130 (Z21) je sice využíván pro veřejné a soukromé akce, ale vždy jen na základě předchozího souhlasu navrhovatelky. Vymezení veřejného prostranství je srovnatelné s vyvlastněním vlastnického práva, mělo by tedy respektovat zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva. Dále navrhovatelka uvedla, že nenavrhovala zrušení textu



podmíněně přípustného využití pro všechny PV, ale pouze plochy Z21 PV. Plocha Z20 PV není předmětem návrhu.

32. **K sedmému okruhu námitek (plocha OS.1)** navrhovatelka uvedla, že důvody pro omezení sportovního centra nejsou závažné, neboť území je již stabilizované pro povolenou výstavbu sportovního centra. Územní plán by se měl odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů. Odpůrkyně vědomě ignorovala právní stav pozemků navrhovatelky. Nelze navíc tvrdit, že by omezení novou regulací do budoucna navrhovatelku nijak neovlivnilo v dalším možném nakládání s pozemkem. Odpůrkyně v odůvodnění vypořádání námítky č. VN9 uvedla, že zábrany pro míčové hry nebudou omezovány výškou, přesto územní plán omezuje výšku oplocení. Není dále zřejmé, jak omezení výšky oplocení souvisí se zachováním kvalitního obytného prostředí a klidného bydlení. Výška plotu max. 2 m je pro většinu sportovišť nevhodná, naopak ohrožuje okolní plochy zanesením sportovního náčiní. Plocha již ani není v blízkosti centra s návsi a kulturními památkami. Oproti tomu v blízkosti návsi odpůrkyně ponechala umístění rozsáhlé plochy P4 VX pro výrobu a skladování. Výklad neurčitých pojmů užitých v územním plánu nelze ponechat na správním uvážení u posuzování konkrétního záměru.
33. **K osmému okruhu námitek (plocha OS.2)** navrhovatelka uvedla, že regulativ maximální ubytovací kapacity 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu je ve zjevném rozporu s aktuálně povolenou stavbou s 27 ubytovacími jednotkami. Vnitřní uspořádání stavby není podmínkou, která by v obecné rovině usměrňovala budoucí zástavbu a řešila obavy odpůrkyně z ohrožení využívání stavby jiným způsobem než pro sportovní aktivity.

Duplika odpůrkyně

34. **K prvnímu okruhu námitek (plocha Z7)** odpůrkyně uvedla, že teprve změna č. 4 umožnila využití pozemků navrhovatelky pro bydlení i v bytových domech, dříve se jednalo o plochy pro výrobu a skladování. Na základě memoranda navrhovatelka získala pozemky za to, že realizovala ČOV. Memorandum tedy neslibovalo navrhovatelce umožnit zastavitelnost jejích pozemků. Navrhovatelka účelově vykládá VI. článek memoranda, ze kterého nelze dovozovat jakékoliv legitimní očekávání. Ostatně odpůrkyně se ani nemůže zavázat a předem garantovat určitý výsledek budoucí změny územního plánu. Memorandum nadto nebylo schváleno zastupitelstvem. K regulačnímu plánu odpůrkyně uvedla, že odstraněním zjevné formální chyby by došlo právě ke stavu, ve kterém by si regulace neodporovala. Úmysl odpůrkyně je přitom zjevný z odůvodnění územního plánu, není tedy nutné zrušit územní plán jako celek, jak požaduje navrhovatelka.
35. **K šestému okruhu námitek (p. č. 335/130)** odpůrkyně uvedla, že regulativ ve starém územním plánu se vztahoval na každý pozemek ve funkční ploše č. 23, tedy i na plochu jako celek. Některé pozemky tyto podmínky nespĺňují. Stavební úřad totiž akceptoval negativní praxi, při které dochází k započítávání sousedních pozemků pro účely zvýšení zastavitelnosti. Kapacita plochy č. 23 však byla dokonce překročena. Funkční plochu č. 23 vlastnila do roku 2021 navrhovatelka, která v rozporu se starým územním plánem v lokalitě realizovala 7 rodinných domů v řadovém uspořádání a překročila povolenou podlažnost u všech realizovaných staveb. Dále odpůrkyně uvedla, že navrhovatelka jiné možné způsoby využití pozemku dosud nezmiňovala. V replice se tak jedná o pouhé teoretizování.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení 2

36. Osoba zúčastněná na řízení 2 uvedla, že je vlastníkem pozemku p. č. 335/120.
37. K pátému okruhu námitek uvedla, že regionální biokoridor se navrhovatelka v minulosti snažila neúspěšně napadnout. K šestému okruhu námitek (pozemek p. č. 335/130) uvedla, že pozemek byl původně součástí pozemku p. č. 335/5. Navrhovatelka však v rozporu se starým územním plánem rozparcelovala pozemek p. č. 335/5 na jednotlivé části, které jsou již zastavěny sportovním areálem SO3 v rozsahu 80 %, skutečná zastavěnost 100 %. Kapacita přilehlého parkoviště je již nyní přeplněná.



38. K sedmému okruhu námitek (plocha OS.1) uvedla, že sportovní areál zhoršuje poměry v lokalitě rodinných domů. Záměr je v rozporu se starým územním plánem. V této části plochy, která sousedí s pozemkem p. č. 335/120 buduje navrhovatelka opěrné zdi, zasakovací jímku a další stavby, které nejsou povoleny územním rozhodnutím ani stavebním povolením.
39. K osmému okruhu námitek (plocha OS.2) uvedla, že na původní ploše pozemku p. č. 335/5 mělo být dle starého územního plánu 70 % zeleně, mohlo být postaveno jen zařízení pro sport a rekreaci, žádné bydlení. V těsné blízkosti rodinných domů vystavěla navrhovatelka nezakladovaný objekt SO3 s třemi nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím v rozporu se starým územním plánem, územním rozhodnutím i stavebním povolením. Stavební povolení pro SO3 bylo nezákonně v roce 2011 prodlouženo. Městský úřad Rudná dodatečně povolil část stavby SO3 dne 22. 3. 2021, což potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje dne 8. 11. 2021. Ministerstvo pro místní rozvoj však dne 29. 6. 2022 dospělo k závěru, že dodatečné povolení části stavby je nesprávné, nezákonné a nepřezkoumatelné, což potvrdil ministr dne 13. 1. 2023. Dostavba objektu SO3 je rovněž předmětem přezkumu zdejšího soudu pod sp. zn. 51 A 4/2022 a 55 A 8/2022. Sportovní areál SO3 má v rozporu se starým územním plánem 38 ubytovacích jednotek. Má charakter ubytovacího zařízení, ne-li hotelového objektu (restaurace), v objektu lze ubytovat více než 56 osob, není řešeno parkování.
40. Osoba zúčastněná na řízení 2 soudu dodatečně předložila i rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 13. 3. 2023, č. j. MMR-19765/2023-83, jímž bylo zrušeno rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 8. 11. 2021, č. j. 131668/2021/KUSK, potvrzující dodatečné povolení stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním. K tomuto rozhodnutí však soud nemohl přihlídnout, neboť jde o skutečnost, která nastala až po vydání napadeného OOP (§ 101b odst. 3 s. ř. s.).

Podmínky řízení

41. Soud se nejprve zabýval přípustností návrhu. Podle § 101a s. ř. s. je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. V dané věci je zjevné, že územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy, a to za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona i zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).
42. Navrhovatelka svoji legitimaci k podání návrhu dovozuje z vlastnictví pozemků vymezených v bodech 3 a 5 až 10 tohoto rozsudku, což doložila výpisem z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 274 evidovaný pro katastrální území Tachlovice. Mezi účastníky není sporu o tom, že na tyto pozemky dopadá úprava obsažená v napadeném OOP. Navrhovatelka dostatečně určitě tvrdí dotčení na svých právech, a je tedy aktivně legitimovaná k podání návrhu.
43. Pro podání návrhu stanoví § 101b odst. 1 s. ř. s. jednoletou lhůtu od účinnosti napadeného OOP. Napadené OOP nabylo účinnosti dne 5. 1. 2022, návrh podaný dne 21. 12. 2022 je tudíž včasný.
44. Návrh má zákonem požadované náležitosti. Podle § 101b odst. 2 s. ř. s. musí kromě obecných náležitostí podání (§ 37 odst. 2 a 3 s. ř. s.) obsahovat návrhové body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za nezákonné. Navrhovatelka namítá nepřezkoumatelnost, nezákonnost a nepřiměřenost napadeného OOP.
45. Při věcném posouzení návrhu vycházel soud ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.), tj. ze skutkového a právního stavu ke dni 20. 12. 2021.
46. O věci rozhodl soud postupem podle § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť s tímto postupem oba účastníci řízení výslovně souhlasili. Soud zjistil všechny skutečnosti podstatné pro rozhodnutí ve věci samé z obsahu předložené spisové dokumentace, jejímž obsahem se dokazování neprovádí.



Dokazování soud neprováděl. Listiny navržené jako důkazy tvoří z převážné části listiny, jež jsou součástí spisové dokumentace nebo byly navrženy k prokázání skutečností, které nejsou mezi účastníky sporné (list vlastnictví, snímek katastrální mapy) nebo nejsou pro posouzení věci rozhodné (stanovisko Městského úřadu Černošice, stanoviska odpůrkyně, stanovisko Vodovodů a kanalizací Beroun, a.s., mapa intravilánu, podklady katastru nemovitostí, smlouva o smlouvě budoucí, ortofotomapy, rozhodnutí a sdělení stavebního úřadu, memorandum o spolupráci, výkresy k územnímu rozhodnutí, nájemní smlouva, e-mailová komunikace, sdělení katastrálního úřadu, rozhodnutí krajského úřadu).

Skutečnosti zjištěné z obsahu správního spisu

47. Území odpůrkyně dosud upravoval dříve účinný územní plán sídelního útvaru Tachlovice z roku 1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou odpůrkyně č. 11/99, která vešla v účinnost dne 17. 9. 1999. Dosavadní územní plán byl doplněn změnou č. 1 vydanou dne 9. 1. 2002, změnami č. 2 a č. 3 vydanými dne 2. 6. 2004, změnou č. 4 vydanou dne 28. 12. 2006 a změnou č. 5 územního plánu vydanou dne 21. 11. 2013.
48. Zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo na zasedání dne 28. 6. 2012 o pořízení nového územního plánu. Usnesení č. 5 ze dne 28. 8. 2014 schválilo zadání nového územního plánu. Součástí zadání byl mj. požadavek pro rozvoj území zachovat venkovský charakter v centru obce, s bydlením převážně v rodinných domech a vytvoření kvalitních veřejných prostranství, prověřit požadavek na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území za hřbitovem, v lokalitě bývalého pivovaru a podél Radotínského potoka, zejména s ohledem na urbanistickou koncepci obce a vedení regionálního biokoridoru RK 1186. Dále prověřit zahrnutí prostor sloužících obecnému užívání do ploch veřejného prostranství, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
49. Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou dne 24. 11. 2017 s poučením veřejnosti o možnosti uplatnit u pořizovatele připomínky. Společné jednání se konalo dne 9. 12. 2017. Dne 5. 1. 2018 uplatnila navrhovatelka souhrnné připomínky a řadu dílčích připomínek k návrhu.
50. Po společném jednání byl vypracován upravený návrh územního plánu. Veřejnou vyhláškou ze dne 31. 1. 2020 bylo oznámeno veřejné projednání návrhu územního plánu konané dne 11. 3. 2020 s poučením veřejnosti o možnosti uplatnění námitek a připomínek.
51. Navrhovatelka podala 16. 3. 2020 souhrnné námítky a dne 17. 3. 2020 řadu dílčích námitek. Námítky týkající se nyní projednávaných ploch jsou evidovány pod č. VN1 až VN10, VN15 a VN16.
52. Veřejnou vyhláškou ze dne 20. 7. 2021 bylo oznámeno opakované veřejné projednání konané dne 24. 8. 2021 s poučením veřejnosti o možnosti uplatnění námitek a připomínek. Navrhovatelka podala námítky dne 31. 6. 2021, které jsou evidovány pod č. OVN1 až OVN8 a OVN13.
53. Zastupitelstvo odpůrkyně rozhodlo dne 20. 12. 2021 usnesením č. 3 o vydání územního plánu opatřením obecné povahy č. 1/2021. Opatření obecné povahy bylo v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce odpůrkyně dne 21. 12. 2021 a sejmuta dne 6. 1. 2022. Veřejná vyhláška byla vyvěšena po předepsanou patnáctidenní lhůtu. Územní plán nabyl účinnosti dne 5. 1. 2022.
54. V části b) textové části územního plánu (základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot) je uvedeno, že obec bude rozvíjena jako sídlo s počtem obyvatel okolo 1 000. Rozvoj bydlení bude realizován pouze formou výstavby rodinných domů. Dynamika rozvoje obce bude umožňovat postupné sžívání obyvatel a přirozenou reakci ostatních urbanistických struktur. Principem je rovněž ochrana volné krajiny a rozvoje přírodních a krajinářských hodnot (zejména pás zeleně v údolní nivě Radotínského potoka), ochrana a zkvalitňování veřejných prostranství. V části c) textové části územního plánu (urbanistická koncepce) je uvedeno, že budoucí plochy pro



výstavbu mají být zejména v prolukách ve stávajících zástavbě a na plochách, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Z této koncepce mírně vybočuje největší navrhovaná zastavitelná plocha Z7. Je ale založena na pozemcích, které nedávno sloužily jako manipulační a skladovací plochy, nebyly volnou krajinou a nejsou zemědělskou plochou. Dostatek zeleně je zabezpečen stabilizací současných ploch a návrhem nových, zejména plocha Z22 v nivě Radotínského potoka. V části d) textové části územního plánu je stanoveno, že v souladu s pravomocným územním rozhodnutím územní plán vymezuje plochu Z25 OS.1 pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Plocha je navržena v návaznosti na stávající tenisový areál za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení v okolních plochách. Je vymezena nová místní komunikace Z30 PVk umožňující přístup k Z7 BI.3. Současná kapacita ČOV postačí pro uvažovaný rozvoj obce v následujících cca 10 až 15 letech. Zastavitelná plocha Z21 PV navazuje na plochu Z20 PV. Největší navržené veřejné prostranství představuje zastavitelná plocha Z22 ZV, která bude využívána především jako pobytová louka. Územní plán nenavrhuje žádné zastavitelné plochy ve vymezených záplavových územích.

55. V obecné části odůvodnění územního plánu (str. 39) je uvedeno, že územní plán navazuje na předchozí územní plán a přebírá jeho původní základní myšlenky rozvoje obce jako venkovského sídla ve volné krajině. Naopak nenavazuje na změnu č. 4 územního plánu, jejíž principy řešení se prokázaly jako chybné, necitlivé vůči tradičním hodnotám sídla, směřující k prohloubení suburbánního charakteru, necitlivé vůči kulturním hodnotám, krajinnému rázu a požadavkům ochrany přírody, směřující k nepřijatelnému skokovému navýšení počtu obyvatel a narušení kontinuity společenského vývoje a vývoje ostatních urbanistických struktur. Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu celkem až 101 rodinných domů, tedy počet obyvatel by mohl vzrůst o cca 350 obyvatel. Při současném tempu růstu by tohoto počtu mohlo být dosaženo za cca 18 let. Řešení územního plánu tedy odpovídá současnému demografickému vývoji. Z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývá pro obec povinnost vyhovět nějakému konkrétnímu požadavku na rozvoj bydlení.

Obecná východiska posouzení návrhu

56. Soud při přezkumu napadeného OOP vychází z algoritmu (testu), který byl pro tyto účely historicky vymezen judikaturou NSS (srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS). Jednotlivými kroky algoritmu jsou: 1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; 2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti; 3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem; 4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem a 5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně 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 prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů) a v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). S ohledem na vázanost důvody návrhu se soud může zabývat jen těmi kroky algoritmu (testu) přezkumu, které navrhovatel zahrne do návrhových bodů (§ 101d odst. 2 s. ř. s.).
57. V posuzované věci navrhovatelka vznesla tři okruhy námitek. První okruh se týká nepřezkoumatelnosti napadeného OOP (3. krok algoritmu), druhý okruh zákonnosti napadeného OOP (4. krok algoritmu) a konečně třetí okruh otázky přiměřenosti zásahu do práv (5. krok algoritmu). Pouze těmito návrhovými body se soud mohl zabývat.



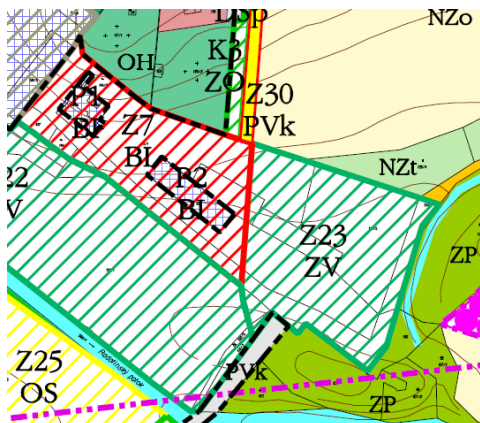
58. Ohledně soudního přezkumu proporcionality územně plánovací dokumentace lze odkázat na bohatou ustálenou judikaturu NSS, jež zastává stanovisko, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesu územního plánování, musí být proveden za dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Musí tedy mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a může být činěn jen v nezbytně nutné míře a nejsetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením svévole (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Podle rozsudku NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v procesu územního plánování *„jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem něčeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodují svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem vybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsanych mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společnosti) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“*
59. Úkolem soudu tak není určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně 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. 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. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci. (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103). Ze zásady zdrženlivosti tak plyne, že ke zrušení opatření obecné povahy v oblasti územního plánování by měl soud přistoupit, pouze pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, tj. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření jako celku.

1. Plocha Z7

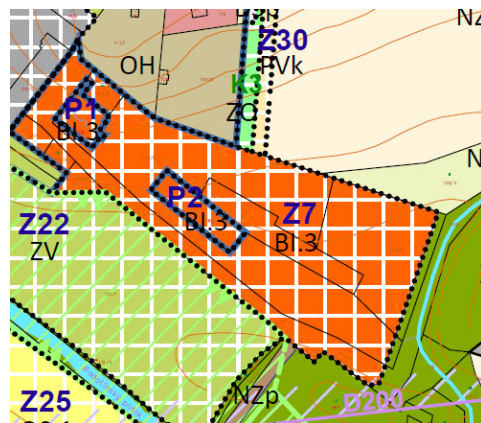
60. Územní plán z roku 1999 vymezoval pozemky nacházející se nyní v ploše Z7 jako plochu komerční smíšenou zástavbu, označoval ji jako lokality č. 19 a 18. Pozemky p. č. 114/3, 114/4 a 617 byly zařazeny do lokality č. 18 – areál statku (stabilizované a rozvojové území), pro kterou bylo stanoveno využití pro zemědělské hospodářské provozny, zázemí zemědělské činnosti, zemědělské sklady, parkování a odstavování zemědělských strojů a vozidel. Přípustná byla změna využití areálu statku pro komerční využití objektů pro živnosti nebo podnikatelské aktivity, případně pro administrativně správní činnost, komerční využití objektů v oblasti kultury, služeb a obchodu, cestovního ruchu a sportu. Zbylé pozemky plochy Z7 byly zařazeny do lokality č. 19 (zástavba jihovýchodně od historického centra, rozvojové území), pro kterou bylo využití obslužná vybavenost obce, administrativně správní činnost, bydlení, komerční využití pro živnosti, v oblasti služeb, obchodu a cestovního ruchu a sportu.
61. Změna č. 4 nově vymezila tyto pozemky jako plochu Z4 – A s využitím ploch pro bydlení a komerční využití s přípustným využitím pro umístění staveb pro bydlení (výstavba rodinných a nízkopodlažních bytových domů) a umístění staveb pro komerční využití nevýrobního charakteru, případně v kombinaci s bydlením. Zastavitelnost byla stanovena na 60 % celkové

plochy pozemku, maximální výška objektů 11 m a maximálně 2 podlaží. Jelikož se území nachází v podnoží historického jádra s kostelem a hřbitovem, bude tvořit důležitou součást panoramatických pohledů na obec. Proto bylo doporučeno architektonické ztvárnění nových objektů citlivě posuzovat v dálkových pohledech (např. animací, zákresem do fotografie). Výstavba byla podmíněna vytvořením zastavovacího plánu, který bude cít venkovský architektonický ráz obce s ohledem na stávající zástavbu a pohledové vazby na historické jádro obce.

62. Návrh územního plánu v květnu 2017 a lednu 2020 zařazoval pouze část pozemků do plochy Z7 BI (P1 a P2) a zbylé do plochy Z23 s využitím veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV). Až v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byly i další pozemky zařazeny do plochy Z7, které byly nyní vymezeny jako plocha BI.3.



Návrh ÚP z ledna 2020



Návrh ÚP z června 2021 a finální verze ÚP

63. Dle napadeného OOP je pro plochu Z7 – BI.3 stanoveno využití bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské, pro izolované rodinné domy a řadové rodinné domy a dvojdomy. V části pro podmíněně přípustné využití je uvedeno živnostenské podnikání a dále, že rozhodování v území a výstavba je podmíněna regulačním plánem. Zřízení samostatné ČOV je možné jen za podmínky, že bude písemným vyjádřením správce ČOV doložena nemožnost připojení dalších objektů na kanalizaci z důvodu naplnění kapacity obecní ČOV a doložena technická nemožnost intenzifikace obecní ČOV. Nepřípustné využití je pro bytové domy a ubytovací zařízení. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny: „max. výška zástavby 10,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy), rodinné domy budou mít jedno nadzemní podlaží a podkrovní. V ploše smí být maximálně 14 řadových domů nebo dvojdomů (rozumí se 14 sekcí s vlastním č. p., nikoliv bloků stavebně spojených domů). Podíl zastavěných a zpevněných ploch: na pozemcích izolovaných rodinných domů max. 30 %, na pozemcích koncových sekcí řadových domů max. 35 %, na pozemcích středových sekcí řadových domů max. 45 %. Podíl zastavěných ploch na pozemcích izolovaných rodinných domů max. 20 %, na pozemcích koncových sekcí řadových domů max. 25 %, na pozemcích středových sekcí řadových domů max. 35 %. Výměra pozemku pro 1 RD: pro izolované rodinné domy s jednou bytovou jednotkou min. 1000 m², s dvěma bytovými jednotkami min. 1250 m², s třemi bytovými jednotkami min. 1500 m². Pro vnitřní sekce řadové zástavby 280 m², koncové domy řadové zástavby a RD v rámci dvojdomů 450 m². Řadové domy a dvojdomy budou mít vždy pouze jednu bytovou jednotku. Stavby budou respektovat podmínky ochranného pásma hřbitova. Nároky na dopravu v klidu: na jednu bytovou jednotku obytné plochy do 80 m² budou na vlastním pozemku vymezena minimálně dvě odstavná stání. Na jednu bytovou jednotku obytné plochy nad 80 m² budou na vlastním pozemku vymezena minimálně tři odstavná stání.“ Rozhodování o změnách v území v ploše Z7 je podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu, a to do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.
64. Plocha Z7 byla předmětem námitek navrhovatelky č. VN1 a VN7. Odpůrkyně námítkám částečně vyhověla a vypustila plochu Z23 a pozemky (s výjimkou části pozemků p. č. 101/1, 102/5, 102/3 a východní části p. č. 542) byly přiřčeny k ploše Z7. Pro tuto plochu byla vymezena zvláštní kategorie BI.3 pro individuální (izolované) rodinné domy a řadové rodinné domy. Podle odůvodnění rozhodnutí o námítkách je toto území mimořádně citlivé a vyžadující odpovídající

architektonické ztvárnění. Navazuje na volnou krajinu v nivě Radotínského potoka s regionálním biokoridorem. Leží v podnoží památkově chráněného barokního areálu kostela sv. Jakuba Většího se hřbitovem, hřbitovní kaplí a souborem dalších památek. Jde o exponovanou polohu v dálkových pohledech od jihu i od severu, jakákoliv zástavba se tak bude významně uplatňovat v panoramatu obce. Území není proto vhodné pro intenzivně využívané obytné plochy. Musí být zachován klidový a vesnický charakter. Navržené řešení představuje ještě únosné maximum míry využití této lokality. Navrhovatelka tak bude mít možnost v zásadě zopakovat obdobný typ zástavby, jako již realizovala na plochách v centrální části nové obytné čtvrti rodinných domů na pravobřežní části obce. Pro rozšířenou plochu Z7 bude stanovena podmínka regulačního plánu. Podmínky prostorového uspořádání budou upraveny tak, aby výška staveb odpovídala poměrům v okolní zástavbě a konfiguraci terénu, bude oproti původnímu návrhu přiměřeně zvýšena. Umístění bytových domů není v souladu s koncepcí návrhu územního plánu. Jedním z hlavních cílů je zachování venkovského charakteru obce. Zástavba bytovými domy přináší skokový nárůst počtu obyvatel, který se velmi obtížně a pomalu integruje do stávajících struktur. Obec se přitom dosud nevyrovnala s nárůstem počtu obyvatel po masivní výstavbě během posledního desetiletí. Navržené řešení je tedy kompromisem. Eventuální nutnost zkapacitnění ČOV závisí na konkrétním časovém postupu výstavby. Potřeba zkapacitnit ČOV nastat nemusí, ale nelze ji do budoucna vyloučit. Požadavek na centrální zajištění čištění odpadních vod vychází z Plánů rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů České republiky a je plně důvodný i z hlediska ochrany významného vodního toku Radotínský potok. Požadavek na kapacitu odstavných stání vychází z reálné situace v obci a předpokládaného standardu bydlení v ploše Z7.

65. Plocha Z7 byla dále předmětem námitek navrhovatelky uplatněných při opakovaném veřejném projednání č. OVN4 a OVN5. Odpůrkyně uvedla, že stanovení povinnosti zpracování regulačního plánu vychází z urbanistické koncepce návrhu územního plánu, který navazuje na stav před vydáním nevhodné změny č. 4. Zadání regulačního plánu vychází z regulativů stanovených územním plánem a požaduje jejich rozpracování do větších podrobností. Stanovení podílu zastavěných a zpevněných ploch a podílu zpevněných ploch není duplicitní ani nesrozumitelné. Odečtením podílu zastavěných a zpevněných ploch od 100 % se získá min. procento zeleně. Rozdíl mezi podílem zastavěných a zpevněných ploch a podílem zastavěných ploch dá podíl zpevněných ploch. Z uvedených parametrů je tedy zřejmá velikost zastavitelné plochy, zpevněné plochy a minimální rozsah zeleně. Odpůrkyni není známo, že by výstavbu v BI.3 podmiňovala intenzifikací ČOV. Obec má dostatečnou kapacitu ČOV (s rezervou na 10 až 15 let). Není tedy pravdivý předpoklad, že by zastavováním ploch došlo k vyčerpání kapacity. Přesto bude námítce vyhověno v tom smyslu, že výstavba samostatné ČOV bude umožněna, ale pouze, když bude písemným vyjádřením správce ČOV doloženo naplnění kapacity obecní ČOV bez možnosti připojení dalších objektů a bez možnosti intenzifikace obecní ČOV. Tento přístup vychází a je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Požadavek na dopravu v klidu je legitimní a přiměřený vzhledem k nárokům na osobní dopravu v obcích kolem Prahy.
66. Městský úřad Černošice jako orgán ochrany přírody ve stanovisku ze dne 11. 1. 2018 v průběhu společného jednání nesouhlasil s podílem zastavěných a zpevněných ploch ve výši 50 % v ploše BI. Požadoval, aby zastavěnost stavebního pozemku nepřesáhla 30 %. Dále nesouhlasil s minimální velikostí pozemků pro jeden rodinný dům 400 m² a požadoval velikost min. 800 m². Ve stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 18. 3. 2020 orgán ochrany přírody vytkl odpůrkyni, že tyto požadavky nebyly splněny bez jakéhokoliv zdůvodnění. V návaznosti na to, požádal pořizovatel územního plánu dne 22. 5. 2020 o nové stanovisko v rámci dohodovacího jednání. Součástí dohody bylo mj. vysvětlení týkající se regulativů ploch BI.1 a BI.2 (pozemky navrhovatelky nyní v ploše BI.3). Orgán ochrany přírody dne 12. 6. 2020 dohodu schválil s výjimkou bodů, které se netýkají pozemků navrhovatelky. S upraveným návrhem územního plánu k opakovanému veřejnému projednávání orgán ochrany přírody souhlasil ve stanovisku ze dne 31. 8. 2021. Přílohou žádosti o stanovisko bylo mj. zdůvodnění návrhu podmínek využití



zastavitelné plochy Z7, ve kterém je uvedeno, že na základě předložení tří možných architektonických řešení byla zvolena kombinace individuálních rodinných domů a rodinných domů řadových (včetně dvojdomů), která vytvoří různorodou nabídku velikosti stavebních parcel. Do plochy Z7 se tak dostanou obyvatelé různorodého sociálního statusu, což podpoří postupné sžívání se starousedlíky. Pozemky pro individuální rodinné domy jsou optimální v okrajových částech plochy Z7 navazující na plochy přírodní, které je žádoucí orientovat zahradami do volné krajiny. Zvláštní kategorie BI.3 se odlišuje od ploch BI.1 (stavebně spojené domy nejsou přípustné) a BI.2 (stavební spojení rodinných domů je pouze podmíněně přípustné). Maximální výška rodinného domu je stanovena na 10 m a vychází z naměřené výšky stávajícího objektu č. p. 3 tzv. „vily“.

67. Navrhovatelka předně namítala nesrozumitelnost těchto regulativů: stanovení podílu zastavěných a zpevněných ploch a zároveň podílu zastavěných ploch, stanovení výměry pozemků pro jeden rodinný dům a zároveň vnitřní sekce řadové zástavby a koncové domy, pro dvojdomy pouze jednu bytovou jednotku.
68. Soud nepovažuje za nesrozumitelné současné stanovení podílu (koeficientu) zastavěných a zpevněných ploch a zároveň podílu (koeficientu) zastavěných ploch. V textové části f) územního plánu je uvedeno vysvětlení pojmu zpevněná plocha, kterou se rozumí „*součet ploch veškerých pozemních staveb (hlavních a doplňkových staveb – garáží, bazénů, pergol, skleníků apod.) a dále příjezdových komunikací, chodníků a parkovacích ploch, i pokud budou ve štěrkové úpravě, s výjimkou ploch ze zatravněvacích panelů.*“ Podíl (koeficient) zastavěných ploch zjevně nezahrnuje plochu zpevněných ploch, čímž se odlišuje od podílu (koeficientu) zastavěných a zpevněných ploch, který je jejich součtem. Stanovením těchto podílů tak odpůrkyně zároveň vymezila minimální plochu zeleně na pozemcích. Stanovené regulativy nejsou nesrozumitelné a ani si neodporují.
69. Ani podmínku pouze jedné bytové jednotky pro dvojdomy soud nepovažuje za nesrozumitelnou. Již z povahy věci a významu pojmu dvojdom je zřejmé, že v každé části dvojdomu bude možné umístit jednu bytovou jednotku. Jiný výklad by popíral význam slova dvojdom. (Zákonností této podmínky se soud zabývá dále.)
70. Nesrozumitelné není ani vymezení minimální výměry pro izolované rodinné domy a zároveň výměry pro řadové domy a koncové řadové domy. Odpůrkyně stanovila jednotlivé minimální výměry pro typ rodinných domů – izolované a zároveň pro další typ rodinných domů – řadové a koncové řadové domy. Z regulativu jasně vyplývá, jaká minimální výměra se uplatňuje u jednotlivých typů rodinných domů. Má-li navrhovatelka za to, že územní plán stanoví pro řadové domy neřešitelnou a zákonem nepodloženou podmínku spočívající v určení přesné výměry pozemků pro vnitřní sekce řadové zástavby (280 m²) a koncové domy řadové zástavby a rodinné domy v rámci dvojdomů (450 m²), nelze jí přisvědčit. Soud souhlasí s odpůrkyní, že tento regulativ je nutné vyložit jako minimální požadavek, nikoliv jako přesný požadavek výměry pozemku. Tento výklad je v souladu s jeho smyslem a účelem a v kontextu s regulativy upravujícími výměru pozemků určených pro čistě rodinné domy a dvojdomy, které bezesporu stanoví minimální výměru pozemků (použití zkratky *min.*). Doslovný výklad předkládaný navrhovatelkou, by byl absurdní a v rozporu s účelem regulace plošné výměry stavebních pozemků, kterým je ochrana území před nepřiměřeně zahuštěnou zástavbou. V praxi by navíc bylo naplnění takového požadavku jen těžko dosažitelné, což ostatně poznamenává i sama navrhovatelka. Soud proto nesouhlasí s názorem, že by regulativy upravující minimální výměru stavebních pozemků byly, jak namítá, nesrozumitelné či vnitřně rozporné.
71. Navrhovatelka dále namítala nezákonnost a neodůvodněnost některých regulativů, neboť upravují vnitřní uspořádání domu v takové míře podrobnosti, kterou nelze regulovat v územním plánu. Navrhovatelka rozporuje výškový regulativ, regulativ omezující počet rodinných domů nebo dvojdomů, omezení počtu podlaží a maximální počet bytových jednotek.



72. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona platí, že územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
73. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona platí, že územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.
74. Ustanovení § 43 odst. 1 je rozvedeno v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) která stanoví náležitosti obsahu územního plánu. V části I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jsou podmínky využití ploch, jež tvoří dle § 43 odst. 1 stavebního zákona jednu z náležitostí územního plánu, blíže vymezeny tak, že kromě způsobu využití plochy (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití) mají být stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
75. Z citovaných ustanovení plyne, že na úrovni územního plánu lze určit toliko přípustné způsoby využití plochy a regulativy prostorového uspořádání. Soud v této souvislosti odkazuje na judikaturu NSS, podle které nelze zcela jednoznačně vymezit, jak přesně a detailně mohou být v územních plánech stanoveny jednotlivé regulativy (srov. rozsudek NSS ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37, č. 3627/2017 Sb. NSS). NSS ve svých rozhodnutích potvrdil přípustnost takových typů regulativů jako např.: „*Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m². Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³*“ (rozsudek ze dne 7. 11. 2012, č. j. 6 Ao 9/2011-55). Způsob využití zastavěného území i výšková regulace zástavby (jako jedna ze základních podmínek ochrany krajinného rázu) může být předmětem úpravy územního plánu (srov. rozsudek NSS ze dne 1. 7. 2016, č. j. 8 As 2/2016-56, rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 A 6/2012-227, č. 2885/2013 Sb. NSS).
76. Stanovení počtu bytových jednotek v rodinném domě (a nepřímo též počtu domácností a obyvatel rodinného domu) však mezi regulativy, které by územní plán mohl regulovat, nenáleží. Tímto regulativem se totiž nevymezuje hmotový rozsah rodinného domu ani jeho vnější podoba, pokud jde o výšku stavby, počet podlaží, velikost zastavěné plochy či poměr zastavěné plochy vůči celému stavebnímu pozemku (blíže k tomu srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 5. 9. 2022, č. j. 55 A 35/2022-91, č. 4413/2023 Sb. NSS, body 54 až 69). Tento regulativ sám o sobě nijak nesouvisí s funkčním využitím ploch (bydlení v rodinných domech patří k hlavnímu využití plochy Z7) ani s vnějším uspořádáním zástavby z hlediska urbanistických hodnot. Z územního plánu ani z předložené dokumentace zároveň nevyplývá, že by územní plán obsahoval prvky regulačního plánu. Územní plán, který obsahuje prvky regulačního plánu, by musel v odůvodnění obsahovat výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení [část II odst. 1 písm. d) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.].
77. Soud z tohoto důvodu shledal regulativ počtu bytových jednotek v rodinném domě nezákonným, proto ho zrušil, a to ve vztahu k celé ploše Z7, neboť navrhovatelka je vlastníkem všech pozemků



v této ploše. Námitkou nepřiměřenosti regulativu se soud z důvodu hospodárnosti nezabýval. Regulativ omezující počet bytových jednotek v rodinném domě nicméně zůstane v části zadání regulačního plánu, neboť regulační plán právě tento typ regulace může obsahovat. Na omezení výstavby v území tak zrušení omezení počtu bytových jednotek [v textové části f) územního plánu v rozsahu plochy Z7 – BI.3] nemusí mít žádný vliv, v závislosti na tom v jaké podobě bude, či nebude regulační plán přijat.

78. Závěr o nezákonnosti naopak neplatí pro zbylé napadené regulativy plochy Z7 – BI.3 jako je výškový regulativ, regulativ omezující počet rodinných domů nebo dvojdomů či omezení počtu podlaží. Tyto regulativy vymezují rozsah zastavitelné plochy rodinných domů, jejich vnější podobu, přičemž jde o běžně užívané regulativy územních plánů.
79. Soud považuje tyto regulativy za řádně odůvodněné a přiměřené. Jak již soud uvedl v bodech 58 a 59 tohoto rozsudku, ve vztahu k posuzování přiměřenosti není úkolem správního soudu určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. Odpůrkyně srozumitelně vysvětlila, proč v této lokalitě omezuje výstavbu těmito regulativy a podkladem jí k tomu byla podrobná analýza možných architektonických řešení. V odůvodnění územního plánu je uvedeno, že vyloučením návrhu bytových domů usiluje o neprohlubování suburbánního charakteru sídla. Bytové domy jsou typicky městským stavebním typem a jejich uplatnění stírá venkovský charakter sídel (srov. str. 29 odůvodnění územního plánu). Ústředním tématem územního plánu je snaha odpůrkyně zachovat vesnický ráz obce a zabránit skokovému nárůstu počtu obyvatel. Tento cíl je legitimní i vzhledem ke kapacitě infrastruktury. Zároveň odpůrkyně vysvětlila, proč považuje lokalitu za natolik cennou, že omezuje výstavbu nejen pouze na rodinné domy, ale i dalšími regulativy, včetně podmínky vypracování regulačního plánu. Lokalita je v bezprostřední blízkosti a v pohledových poměrech centra obce spolu s kostelem a hřbitovem. Je proto legitimní, že odpůrkyně regulovala výšku budov, v tom důsledku i jejich podlažnost a maximální počet řadových rodinných domů tak, aby nenarušovaly celkovou urbanistickou koncepci obce. Co se týče výškového regulativu, není pravdou, že by v odůvodnění územního plánu nebylo uvedeno, že hladina odpovídá naměřené výšce objektu č. p. 3 tzv. „vily“ (srov. str. 43 odůvodnění týkající se zadání regulačního plánu). Z nadřazené územně plánovací dokumentace rovněž nevyplývá konkrétní způsob využití území, například pro výstavbu bytových domů. Stejně tak soud považuje za legitimní, že se obec rozhodla takto klíčovou lokalitu, jejíž zástavba bude dále zásadně ovlivňovat budoucí podobu a charakter obce, regulovat podrobněji v regulačním plánu. Nelze tedy přisvědčit argumentaci, že změna regulace z bytových na rodinné domy byla dostačující, neboť obec by mohla již jen velmi omezeně ovlivnit vzhled této klíčové lokality.
80. Navrhovatelka dále namítá, že odpůrkyně neodůvodnila maximální limit zastavitelnosti a rozlohy zpevněných plochy, stanovila minimální výměry pozemků přísněji, než požadoval orgán ochrany přírody a zároveň postupovala diskriminačně, neboť pro plochy BI.2, BV.1 a BV.2 stanovila větší maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch. Navrhovatelka však tuto námitku neuplatnila při veřejném projednávání (tam rozporovala pouze některé nově vymezené zastavitelné plochy BI.I). Při opakovaném projednávání poté uvedla pouze obecně, že nesouhlasí s nepřiměřeností a neodůvodněnou regulací plochy BI.3 oproti jiným částem obce. Proto nelze vyčítat odpůrkyni, že se nevyjádřila k rozdílně stanovené minimální výměře, než požadoval orgán ochrany přírody a než je stanoven pro plochy BI.2, BV.1 a BV.2. Důvod přijetí přísnější regulace vyplývá z přílohy dohodovacího řízení s orgánem ochrany přírody, a to analýzy architektonických řešení plochy Z7, ve které je uvedeno, že zvláštní kategorie BI.3 se liší svým charakterem od ploch BI.1 (stavebně spojené domy nejsou přípustné) a BI.2 (stavební spojení rodinných domů je pouze podmíněně přípustné). Jak vyplývá z obecné části odůvodnění územního plánu, plocha Z7 BI.3 vybočuje z ostatních nově vymezovaných ploch pro výstavbu v prolukách zastavěné části obce. Orgán ochrany přírody přitom stanovil minimální požadavky pro míru zastavění pozemků. Odpůrkyni to nebránilo, aby podíl zastavěných a zpevněných ploch a minimální výměru pozemků ještě zpřísnila,



pokud tento postup řádně odůvodnila. Jak již bylo uvedeno, odpůrkyně vycházela z podrobné architektonické studie týkající se plochy Z7. Zároveň neomezila navrhovatelku v jakékoliv plánované stavební činnosti. Naopak částečně vyhověla jejím námitkám a některé pozemky z plochy Z23 (kterou ve finální podobě zcela vypustila) zařadila do plochy Z7. Soud v tomto postupu neshledává diskriminaci.

81. Navrhovatelka rozporuje i požadavek stanovící minimální plochu odstavných stání pro jednotlivé bytové jednotky, neboť je považuje za nepřiměřený povolenému způsobu využití pro stavby bydlení městského a příměstského typu a srovnává je s pražskými stavebními předpisy [srov. § 31 a § 32 nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. P., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů]. Soud nevyvrací, že odpůrkyně zvolila, pokud jde o požadavek na zajištění parkovacích míst (odstavných stání) na stavebním pozemku, přísnější regulaci než v případě pražských stavebních předpisů. Soud však přisvědčuje odpůrkyni, že nelze na území obce Tachlovice nazírat stejnou optikou jako na velkoměstskou zástavbu v metropoli, kde je zpravidla zajištěna podstatně kvalitnější infrastruktura veřejné hromadné dopravy, což znamená nižší potřebu osobní automobilové dopravy u rezidentů. Naopak v obci, jako jsou Tachlovice, lze důvodně předpokládat, že využití osobních motorových vozidel k dopravě bude intenzivnější, což klade odlišné nároky i na dopravu v klidu. Lze předpokládat i používání více motorových vozidel v jedné domácnosti. Nepřiměřenost napadeného regulativu tak nelze dovozovat jen z toho, že odpůrkyně zvolila přísnější regulaci než v případě pražských stavebních předpisů. Soud nesouhlasí ani s namítanou nesrozumitelností tohoto regulativu. Užití pojmu odstavné stání pro parkovací místa na stavebním pozemku může být z odborného hlediska nepřiléhavé, nicméně je zcela zřejmé, že má jít o parkovací (odstavná) stání určená primárně pro uživatele (obyvatele) rodinných domů tak, aby se parkující auta (doprava v klidu) nesoustředila na přilehlých komunikacích, ale na pozemcích rodinných domů.
82. Navrhovatelka současně namítá porušení legitimního očekávání, neboť jí předchozí územně plánovací dokumentace výstavbu umožňovala. K tomu lze uvést, že vlastník nemovitosti nemá veřejné subjektivní právo na zahrnutí pozemku do určitého konkrétního způsobu regulace (viz např. rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2022, č. j. 5 As 394/2020-51, bod 30). Tento závěr potvrdil Ústavní soud v usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17, v němž konstatoval, že stejně tak se „[n]elze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“. Územní plánování je dynamický proces, který musí reagovat na aktuální vývoj a rizika projevující se v regulovaném území. Ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého „[ú]zemní 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“, nelze vykládat tak, že vlastník pozemku má právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, věc Klecany, bod 71). V daném případě uvedla navrhovatelka legitimní důvody pro zpřísnění regulace nové výstavby v dané ploše (viz zejm. bod 79 tohoto rozsudku), čímž odůvodnila odchýlení se od funkčního vymezení ploch a použití regulativů dřívější územně plánovací dokumentace a zároveň i nedodržení principu kontinuity územního plánování.
83. Zvolená regulace nevykazuje ani prvky libovůle. Naopak omezování rozrůstání obce na základě demografických dat je legitimním důvodem regulace zástavby. Ani podmínku napojení na ČOV soud neshledává za projev libovůle obce. Stanovení požadavků pro napojení na ČOV je legitimní a územní plán naopak stanoví konkrétní podmínky, za kterých bude možné vystavět soukromou ČOV. Zároveň odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách uplatněných při opakovaném veřejném projednání výslovně uvedla, že kapacita ČOV by měla plánové výstavbě postačovat.

84. Navrhovatelka dále považovala za formální vadu uvedení podmínky regulačního plánu v části podmíněně přípustného využití plochy Z7. Odpůrkyně této výtce přisvědčila a sama navrhla, aby soud návrhu v této části vyhověl. Navrhovatelka v replice uvedla, že požaduje zrušit podmínku regulačního plánu z tohoto důvodu i v části i) textové části napadeného OOP. Z celého odůvodnění územního plánu a správního spisu však zcela jasně vyplývá, že podmínka regulačního plánu je uvedena omylem pouze v části f) textové části – podmíněně přípustné využití plochy Z7. Soud proto vyhověl návrhu pouze v té části, která rozporuje regulativ vypracování regulačního plánu v části podmíněně přípustného využití textové části f) pro plochu Z7 - BI.3. Soud zrušil tento regulativ ve vztahu k celé ploše Z7, neboť navrhovatelka je vlastníkem všech pozemků v této ploše.

2. Komunikace

85. Nový územní plán vymezuje ochranné pásmo zeleně K3 (ZO) podél hřbitova a posouvá komunikaci na pozemku p. č. 126/1 (Z30 PVk).
86. Komunikace byla předmětem námítky navrhovatelky č. VN3. Odpůrkyně uvedla, že propojení touto komunikací bude řešeno regulačním plánem, neboť jde o velkou část centrálního území Tachlovic, které je třeba podrobněji řešit ve vzájemných vztazích a souvislostech. Navrhovatelka připojila k námitce rovněž dokumentaci pro územní řízení. Odpůrkyně k tomu uvedla, že s tímto projektem v roce 2019 nesouhlasila, neboť navrhovala komunikaci typickou pro kapacitní zástavbu periferií velkých měst, která neodpovídá vesnickému charakteru obce. Záměr komunikace se jeví v rozporu i se starým územním plánem, který rovněž požadoval zachování venkovského charakteru zástavby.
87. V návrhu navrhovatelka namítá nepřezkoumatelnost regulativu pro nesrozumitelnost, co se týče podmínky regulačního plánu. Dále namítá nepřiměřenost regulativu. V replice dále navrhovatelka namítá, že odpůrkyně nezdůvodnila, proč byla komunikace posunuta a proč bylo vymezeno nové ochranné pásmo zeleně podél hřbitovní zdi.
88. Navrhovatelka tvrdila, že ačkoliv není vlastníkem pozemku p. č. 126/1, regulace se dotýká jejích práv, neboť komunikace má zajišťovat přístup k ploše Z7 a změna umístění veřejné komunikace má zásadně podstatný vliv na možnost a způsob využití pozemků navrhovatelky v ploše Z7. Soud však neshledává toto velmi obecné tvrzení o zásahu do práv navrhovatelky v důsledku posunutí komunikace a vymezení nového ochranného pásma zeleně podél hřbitova za důvod zakládající její aktivní věcnou legitimaci k uplatnění této námítky. Zmíněným regulativem nebude zamezen přístup k lokalitě Z7, což by se práv navrhovatelky bezesporu zasahovalo. Navrhovatelka ostatně ani nevysvětlila, z jakého důvodu by měl posun předmětné komunikace (navíc jen o nikterak podstatnou vzdálenost) bránit stavebnímu využití jejích pozemků v ploše Z7. Navrhovatelka v podstatě polemizuje pouze s umístěním komunikace na pozemku p. č. 126/1, která se má posunout na zemědělsky využívanou ornou půdu (byť dle odpůrkyně jde o půdu podprůměrné produkční hodnoty). Pozemek p. č. 126/1, který je využíván jako orná půda a na který je posunuta stávající komunikace, není ve vlastnictví navrhovatelky. Pokud však není vlastníkem této orné půdy, není zřejmé, v čem by mohla být dotčena na právech. Navrhovatelce nepřísluší postavení veřejného žalobce dohlížejícího nad obecnou zákonností napadeného OOP, neboť její aktivní legitimace je odvozena vždy od dotčení jejích subjektivních práv. Namítat nedostatek odůvodnění ve vztahu ke změně trasy komunikace a vymezení nového ochranného pásma K3 navrhovatelce bez dalšího nepřísluší.
89. Navrhovatelka dále namítá, že posunutím komunikace byly zmařeny její investice, neboť uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí kupní s vlastníkem pozemku p. č. 126/1 za účelem odkupu části tohoto pozemku (navrhovaná parcela p. č. 126/10) odděleného geometrickým plánem a má zpracovanou projektovou dokumentaci. Ani toto tvrzení nezakládá dotčení na právech, neboť pouze pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení by zakládalo legitimní očekávání navrhovatelky. Posunutí komunikace Z30 PVk a vymezení ochranného pásma nemůže být nepřiměřené pouze z toho důvodu, že navrhovatelce vznikly náklady na nerealizovaný záměr, který

by navíc dle sdělení odpůrkyně nemusel být realizovatelný ani za účinnosti starého územního plánu. Odkaz navrhovatelky na vyjádření orgánu územního plánování a dopravního oddělení k záměru komunikace není pro věc rozhodný, neboť nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí o umístění komunikace. Jak již soud konstatoval v bodě 82 tohoto rozsudku, navrhovatelka se nemůže dovolávat legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřeby v území neustále vyvíjí. Odpůrkyně v odůvodnění vypořádání námítky č. VN3 rádně odůvodnila, proč ani zmařená investice neznamená nepřiměřenost tohoto regulativu.

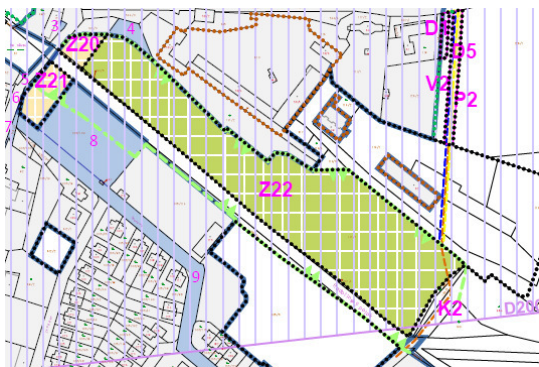
90. Navrhovatelka tak neprokázala, že by byla zkrácena na svých právech posunutím komunikace v důsledku vymezení nového ochranného pásma.
91. Nad rámec nutného odůvodnění soud konstatuje, že neshledal nesrozumitelnou ani podmínku pořízení regulačního plánu stanovenou pro podmíněně přípustné využití plochy. V části f) textové části územního plánu týkající se využití ploch veřejná prostranství – komunikace (PVk) v části podmíněně přípustného využití je stanoveno, že využití plochy Z30 Pvk je možné za podmínky vypracování regulačního plánu. V části i) textové části územního plánu vymezující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem, je uvedena plocha Z30 (tedy plocha s komunikací na pozemku p. č. 126/1). Soud na tomto vymezení neshledává nic nesrozumitelného, neboť v části f) je vymezeno funkční využití všech veřejných prostranství – komunikace (PVk), proto je podmíněně regulačním plánem týkající se jen plochy Z30 (PVk) uvedeno pouze v kategorii podmíněně přípustného využití.

3. Regionální biokoridor

92. Regionálním biokoridorem se odpůrkyně obecně zabývala na několika částech odůvodnění územního plánu (např. srov. 32-33, 40, 66, 83-85). Regionální biokoridor byl rovněž předmětem námitek navrhovatelky č. VN4, VN5 a VN15. Odpůrkyně uvedla, že šířka 40 m stanovená nadřizenou územně plánovací dokumentací je absolutním minimem. Biokoridor je navržen odborným zpracovatelem ÚSES. Větší šíře regionálního koridoru víceméně kopíruje hranici záplavového území Q100, které je vymezeno odbornými subjekty nezávisle na územním plánu. Pokud by byl regionální biokoridor omezen pouze na levý břeh, nebylo by možné zajistit funkční návaznost. Biokoridor (tzv. „mokrý cesta“) nezahrnuje jen koryto potoka, neboť biokoridor neřeší ani tak vodní tok (ten je jen osou), ale okolní cesty. Naopak na rozdíl od ZÚR byl biokoridor zpřesněn, což v praxi znamená zúžení koridoru. Možnost vyvlastnění pozemků v ploše regionálního ÚSES je nutnou podmínkou realizace biotechnických opatření Středočeským krajem. Poloha biokoridoru vyplývá z nadřizené územně plánovací dokumentace a nelze ji měnit. Vyvlastnění je nicméně krajní možnost, které nemusí být nutně využito, zvláště pokud by se vlastník o ÚSES staral.
93. Navrhovatelka namítá nepřiměřenost regulativu regionálního biokoridoru. V replice navrhovatelka rovněž namítá nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námítkách, neboť odpůrkyně nezdůvodnila, proč akceptovala návrh přesahující minimální šířku navrženého biokoridoru v místě zasahujícím do soukromého vlastnictví navrhovatelky.
94. Námítku nepřezkoumatelnosti navrhovatelka uplatnila až v replice k vyjádření odpůrkyně, tedy po uplynutí lhůty k rozšíření návrhových bodů. Nicméně tato námítka spadá do třetího kroku algoritmu a soud by k takovému nedostatku odůvodnění přihlédl i bez návrhu, pokud by bránila přezkumu napadeného OOP v rozsahu jiných rádně uplatněných námitek. Jelikož námítky směřují i proti zákonnosti a přiměřenosti regulativu, nic nebrání projednání námítky týkající se nepřezkoumatelnosti. Soud má však za to, že námítka není důvodná. Odpůrkyně se ve vypořádání námítky zabývala otázkou, proč je nutné vymezit biokoridor širší než 40 m, jak vyplývá z výše citovaného vypořádání námitek navrhovatelky. Samotný nesouhlas navrhovatelky s odůvodněním rozhodnutí o námítkách nezakládá jeho nepřezkoumatelnost.



95. K námitce nepřiměřenosti soud odkazuje na výše citovanou judikaturu, podle které soudy nepřísluší aktivně dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. V posuzovaném případě je regulativ regionálního biokoridoru přiměřený.
96. Podle § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) platí, že územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Podle § 1 písm. b) vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů platí, že biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.
97. Odborná literatura k biokoridorům uvádí, že „skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra, biokoridory a interakční prvky. [...] Biokoridory jsou vymezená území zpravidla liniového tvaru (vodní toky, břehy a břehové porosty, hřebeny bor, lesní pozemky liniového tvaru), která neumožňují nebo usnadňují jejich migraci mezi biocentry. Tím vytváří z oddělených biocenter síť [viz § 1 písm. b) vyhlášky č. 395/1992 Sb.]“ (srov. Vomáčka, V. a kol.: *Zákon o ochraně přírody a krajiny. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, komentář k § 3). Obecně lze konstatovat, že biokoridor vymezený v napadeném OOP a jeho odůvodnění plní shora uvedené účely a cíle. Biokoridor je vymezen v souladu s jeho umístěním dle nadřazené územně plánovací dokumentace. Biokoridor je umístěn podél vodního toku, má za cíl umožnit migraci mezi biocentry. Tato regulace nevybočuje z mezí ústavně zaručeného práva odpůrkyně na samosprávu, neboť odpůrkyně není ve vymezení funkčních ploch omezena jen na normativně předepsané způsoby funkčního využití. Odpůrkyně se řádně zabývala a porovnávala přiměřenost zásahu do soukromého vlastnictví navrhovatelky a dospěla k závěru, že větší šíře koridoru je přiměřená, neboť kopíruje vymezené záplavové území Q100 Radotínského potoka. Tato skutečnost není mezi účastníky sporná. Toto vyplývá i níže z výřezu výkresu územního plánu – veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací a výřezu záplavového území Q100 (veřejně dostupné zde: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>).



Výkres územního plánu



Výřez záplavového území Q100

98. S tímto odůvodněním lze souhlasit. Je legitimní, že v této oblasti územní plán nedovoluje umístit stavby, byť nejde o aktivní zónu záplavového území [srov. § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů]. Nelze totiž pomíjet, že správce povodí a vodního toku (státní podnik Povodí Vltavy) souhlasil s návrhem územního plánu ve stanovisku ze dne 13. 3. 2020 (k návrhu územního plánu k veřejnému projednání) a ve stanovisku ze dne 24. 8. 2021 (k návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání) právě na základě skutečnosti, že územní plán nenavrhuje do záplavového území Q100 a aktivní zóny záplavového území Radotínského potoka žádné rozvojové plochy (kromě ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně). Není sporu o tom, že zamezení výstavby na předmetných pozemcích v záplavovém území předchází případnému ohrožení života,

zdraví a majetku při povodních, což je naprosto racionální a legitimní cíl, jenž je aprobovaný zákonem [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a lze jej považovat za veřejný zájem. Nadřazenou územně plánovací dokumentací vymezující regionální koridor a jeho šíři 40 m lze chápat skutečně pouze jako minimální standard ochrany. Pokud se odpůrkyně rozhodla chránit a vymezit koridor širší a řádně toto rozhodnutí odůvodnila i souběžným legitimním cílem (záplavovým územím), nelze považovat tento regulativ za nepřiměřený.

4. Objekt bývalého pivovaru (plocha ZP)

99. Pozemky p. č. st. 464, 106, 107/2 a části pozemků p. č. 114/1 a 114/5 byly za dříve účinného územního plánu z roku 1999 ve znění změny č. 4 zařazené do plochy Z4 – A s využitím bydlení, komerční využití (smíšená venkovská zástavba). V lokalitě byla přípustná výstavba rodinných a nízkopodlažních bytových domů a umístění staveb pro komerční využití nevýrobního charakteru, případně v kombinaci s bydlením (možnost výstavby penzionu, hospodářského dvorce, polyfunkčního objektu). Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovité kulturní památky areálu kostela sv. Jakuba a jejího bezprostředního okolí byla nepřipustná. Území se nachází v podnoží historického jádra s kostelem a hřbitovem a bude tvořit důležitou součást panoramatických pohledů na obec. Architektonické ztvárnění nových objektů bylo doporučeno citlivě posuzovat v dálkových pohledech z jihu. Zastavěná plocha nesměla přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku. Maximální výška objektů byla stanovena na 11 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény). Objekty budou mít maximálně dvě podlaží. Pozemek p. č. 103 byl zařazený do plochy Z4 – D, bylo na něm vymezeno lokální biocentrum LBC a regionální biokoridor RBK s funkčním využitím volná příroda – smíšená zeleň ÚSES.
100. Dle napadeného OOP jsou pozemky p. č. st. 464, 103, 106, 107/2 a části pozemků p. č. 114/1 a 114/5 zařazené do plochy nezastavěného území zeleň – přírodního charakteru/krajinná zeleň (plocha ZP). Hlavní využití představují extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, přípustné využití je mj. realizace společných zařízení, tj. opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření atd., prvky ÚSES, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.
101. Pozemků v objektu bývalého pivovaru se týkaly navrhovatelčiny námitky č. VN1 a VN2. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách uvedla, že plocha ZP navazuje na plochu Z22 a doplňuje a chrání klidové území vytvořené revitalizací nivy Radotínského potoka a podporuje funkci regionálního biokoridoru. Pozemek p. č. st. 464 má dle katastru nemovitostí způsob využití jako zbořeniště. Nacházejí se zde zbytky sklepů bývalého pivovaru (cca 120 m² z celkové výměry 3 939 m², tedy cca 3 % celkové plochy), které jsou však dlouhodobě nevyužívané a nevyužitelné pro svůj havarijný stav. Tento stav není důvodem, proč by pozemek měl být využit jako zastavitelné území, neboť každá nová stavba musí být povolena stejně jako stavba na dosud nezastavěném pozemku. Na pozemku je kvalitní krajinná zeleň. Jiné využití pozemku je nevhodné z hlediska urbanistického, neboť plocha zřetelně vybočuje z obalové křivky zastavěného, resp. zastavitelného území. Pozemek p. č. 106 byl patrně před více než 30 lety příležitostně využíván pro potřeby státního statku, od té doby se však nevyužívá. Nachází se na něm rovněž hodnotná krajinná zeleň. Skutečnost, že je tento pozemek dosud veden v katastru nemovitostí jako manipulační plocha, nezakládá důvod pro zařazení do zastavitelných ploch. Rovněž pozemky p. č. 103 (součást zpřesněného regionálního biokoridoru 186/TA02) a p. č. 107/2 nejsou dlouhodobě využívány a jsou typickými plochami stávající hodnotné krajinné zeleně, která má stěžejní význam pro ochranu přírody a krajiny. Proto nebudou pozemky p. č. 106, 107/2 a st. 464 zahrnuty do zastavěného území. Pozemek p. č. 103 nikdy nenáležel do zastavitelného území. Územní plán omezuje zastavitelnost více pozemků různých vlastníků, které v předchozím územním plánu zastavitelné byly, ale po dobu jeho platnosti nebyly stavebně využity. V této souvislosti odpůrkyně uvedla tabulku pozemků jiných vlastníků, u kterých byla rovněž zrušena jejich zastavitelnost. Odpůrkyně dále uvedla, že nezařazení některých pozemků do zastavitelné plochy je v poměru



k ostatním pozemkům marginální. Ve vztahu k zastavitelným pozemkům v ploše Z1, Z2, Z10 až Z12, na které navrhovatelka poukazovala v námitkách, odpůrkyně uvedla, že některé již byly zastavitelné podle dosavadní územně plánovací regulace, částečně doplňují již zastavitelné pozemky a byť se v některých případech jedná o okrajové části obce, doplňují obrys zastavitelného území. Plocha Z12 pak byla vypuštěna.

102. Navrhovatelka namítala nezákonnost spočívající v tom, že nelze vyjmout ze zastavitelných ploch pozemky, pokud jsou v intravilánu obce. Vynětí pozemků ze zastavitelné části je rovněž v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Soud s ohledem na obecnost námítky zdůrazňuje, že *„míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod – byť i vybovující – obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcovy advokáta“* (rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS, bod 32). Soud proto odpoví na tuto námitku se stejnou mírou obecnosti, jako byla vznesena.
103. Soud souhlasí s odpůrkyní v tom, že ZÚR nepožadují, aby nevyužívané plochy historicky určené pro průmyslovou a zemědělskou výrobu byly nutně revitalizovány k bydlení či službám. ZÚR, jejichž obsah je veřejně dostupný, stanoví cíle k opětovnému využití brownfieldů, o ten se však v tomto případě přísně vzato nejedná, neboť stavba bývalého pivovaru byla odstraněna a mezi účastníky není sporné, že se na místě nacházejí jen její zbytky (sklepení). ZÚR stanoví pro rozvoj bydlení požadavek sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí [srov. str. 11, bod 11, písm. i) ZÚR, dostupné na kr-stredocesky.cz]. A v PÚR je také stanovena jako priorita: *„vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území“* [srov. str. 14, bod 19 PÚR, dostupné na mmr.cz]. Soud však přisvědčuje odpůrkyni, že uvedené cíle a priority nelze vykládat tak, že by obce měly povinnost využívat k zástavbě a transformaci ploch všechny dosud volné plochy vymezené v zastavitelném území. Naopak by obec měla volit vhodný kompromis mezi hospodárným využíváním zastavěného území a vymežováním nových zastavitelných ploch spolu se zachováváním veřejné zeleně a ochranou volné krajiny a přírody způsobem, který přispívá k harmonickému rozvoji obce v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Změna zastavitelnosti pozemků náležejících do plochy ZP tedy není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
104. Soud přisvědčuje odpůrkyni, že z § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona vyplývá, že přednost má vymezení zastavěného území územním plánem, nikoliv vymezení intravilánu obce. Pojem intravilán není nadřazený. Nadto se nelze opírat o vymezení intravilánu obce z roku 1966, neboť jak sama navrhovatelka uvedla v souvislosti s plochou Z7, území není neměnné a obec by měla při územním plánování přihlídnout k současnému stavu území. Hranice intravilánu obce z roku 1966 a stav zbořeniště historického sklepení proto nepředstavují limity jakkoliv podstatně omezující úvahy a záměry odpůrkyně týkající se budoucího využití tohoto území.
105. Navrhovatelka dále namítala nepřiměřenost, neboť změna využití této lokality neodpovídá demografickému vývoji obce, zakládá diskontinuitu územního plánu a vykazuje prvky libovůle a diskriminace.
106. Jak již soud uvedl v bodech 58 a 59 tohoto rozsudku, ve vztahu k posuzování přiměřenosti není úkolem správního soudu určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně dotvářet

územní plánování, ale pouze korigovat extrémní. Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále, neboť neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010-161, č. 2186/2011 Sb. NSS). Postoj navrhovatelky nemíří k vyvážení veřejných a soukromých zájmů ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona, ale požaduje plné upřednostnění zájmu soukromého, což není prioritním cílem územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17). Ani skutečnost, že se na pozemku nachází zbořeniště, neznamená, že navrhovatelce vzniklo legitimní očekávání, že bude možné na pozemku stavět. Odpůrkyně srozumitelně vysvětlila, na základě jakých úvah dospěla k závěru, že výstavba na těchto pozemcích není vhodná. Pozemek p. č. 103 je součástí zpřesněného regionálního koridoru. Zbývající plocha ZP tedy bezprostředně navazuje na plochu Radotínského potoka. Nenavazuje na plochu Z25, jak tvrdí navrhovatelka, neboť je od plochy sportoviště oddělena Radotínským potokem.

107. Konečná verze územního plánu přihlíží i k tomu, aby navrhovatelka jako vlastník mnoha pozemků na území odpůrkyně nebyla omezena v nadměrné míře. Ve vypořádání námítky č. VN2 odpůrkyně uvedla přehled pozemků, které nový územní plán oproti dřívější regulaci nezahrnuje do zastavitelných ploch. Z přehledu vyplývá, že odpůrkyně nepostupovala diskriminačně, neboť zrušila zastavitelnost i u pozemků jiných vlastníků. Odpůrkyně dále zařadila část pozemků navrhovatelky původně vymezených v ploše Z23 do zastavitelné části Z7 a zbylé pozemky zařadila do plochy Z22 a na ploše ZP vymezila plochu zeleně. Odpůrkyně tak ponechala část pozemků navrhovatelky v souladu s jejím dosavadním využitím (byť s omezením typu zástavby). Nejedná se o diskriminační postup, který by navrhovatelce zamezoval jakoukoliv výstavbu v obci. Odpůrkyně ve vypořádání námítky č. VN2 rovněž uvedla, proč vymezila zastavitelné pozemky v plochách Z1 až Z3 a Z10 a Z11 (plocha Z12 byla vypuštěna). Ačkoliv se odpůrkyně výslovně nezabývala dalšími plochami, které navrhovatelka uvedla v námítce (plochy Z9 a Z34), z celého vypořádání námítky je znatelné, že plocha ZP v objektu bývalého pivovaru není s těmito plochami srovnatelná. Objekt bývalého pivovaru nenavazuje na již existující zástavbu, ale na teprve plánovou rozsáhlou zástavbu Z7, zároveň je v bezprostřední blízkosti Radotínského potoka a vymezeného biokoridoru a vystupuje z dosavadní obalové křivky obce. Odpůrkyně uvedla, na základě jakých propočtů demografického vývoje dospěla k závěru, že není nutné dále rozšiřovat výstavbu a postačí tedy nově vymezené zastavitelné plochy (včetně plochy Z7 ve vlastnictví navrhovatelky), případně plochy územní rezervy. Toto zdůvodnění nevykazuje prvky libovůle ani diskriminace či extrémní exces, který by nasvědčoval nepřiměřenosti omezení zastavitelnosti těchto pozemků. Pozemek p. č. 103 nebyl ani podle starého účinného plánu zastavitelný, ale byl funkčně vymezen jako volná příroda – smíšená zeleně ÚSES.
108. Co se týče námítky, že odpůrkyně postupovala v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona, soud nesouhlasí s odpůrkyní v tom, že se povinnost prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch neuplatní v případě vydání nového územního plánu (jako celku), ale jen v případě změny územního plánu. Citované ustanovení dopadá i na napadené OOP. Nicméně odpůrkyně řádně odůvodnila, proč přistoupila k omezení zastavitelnosti ploch objektu bývalého pivovaru (i ostatních pozemků navrhovatelky), včetně námitek týkajících se údajné diskriminace. Důvodem jsou především charakteristiky těchto pozemků a jejich současný stav. Nelze také opomenout, že účelem omezení nově zastavitelných ploch v území není úplné znemožnění jakékoliv nové výstavby v obci, ale její koncentrace v místech k tomu vhodných. Objekt bývalého pivovaru z legitimních důvodů do ploch určených k zastavění zahrnut nebyl. Navrhovatelka se za této situace nemůže důvodně dovolávat porušení § 55 odst. 4 stavebního zákona, neboť vyhodnocení a závěry o potřebě (či spíše omezení) nové výstavby v obci zjevně nebyly primárním důvodem vyjmutí objektu bývalého pivovaru (ani jiných pozemků navrhovatelky) ze zastavitelných ploch.

5. Plocha PV a Z22 ZV (pozemky p. č. 101/1, 101/4, 101/5)

109. Část pozemku p. č. 101/1 (nyní plocha PV) byla dle dříve účinného územního plánu z roku 1999 zařazena do plochy č. 12 s využitím komerční smíšená zástavba. Využití území bylo pro obslužnou vybavenost obce, komerční využití objektů nevýrobního typu pro živnosti nebo podnikatelské aktivity ze sféry služeb a obchodu a cestovního ruchu, integrované využití objektů – komerční využití v kombinaci s bydlením v patře, administrativně správní činnost. Část území bude vyhrazena pro veřejnou zeleň (náves – centrální prostor). Pozemek p. č. 101/1 byl původně v návrhu změny č. 5 vymezen jako plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň s předkupním právem pro odpůrkyni. Později byla však severní část pozemku p. č. 101/1 vyjmuta z území řešeného změnou č. 5 s odůvodněním, že je již vymezena dostatečná plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň na Jakubské návsi na obecních pozemcích. Zbývající část pozemku p. č. 101/1 (nyní plocha Z22) a pozemky p. č. 101/4, 101/5 byly dle dříve účinného územního plánu z roku 1999 ve znění změny č. 1 a 2 vymezeny jako plocha volné přírody – smíšená zeleň, plochy určené ÚSES, s regionálním biokoridorem a částečně jako plocha vodní.
110. Dle napadeného OOP je část (severní výběžek zasahující do Jakubské návsi) pozemku p. č. 101/1 zařazena do plochy veřejného prostranství (PV). Hlavní využití je jako veřejný prostor pro odpočinek a setkávání občanů. Přípustné využití je stanoveno pro veřejnou, doprovodnou a izolační zeleň, dětské hřiště, parkový mobiliář, místní a účelové komunikace, parkovací a odstavné plochy a autobusové zastávky, chodníky, cyklostezky a nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je pro část pozemku p. č. 101/1 (PV) a části pozemků p. č. 101/1 a 101/5 v ploše Z22 ZV vymezeno předkupní právo ve prospěch odpůrkyně.
111. Část pozemku p. č. 101/1 zařazená do plochy PV byla předmětem námítky navrhovatelky č. VN16. Odpůrkyně k ní uvedla, že tato část pozemku je v současnosti využívána jako veřejné prostranství (bývalá zastávka autobusů, posezení na lavičkách, přístřešek). Je přirozenou součástí volného prostranství Jakubské návsi. Široký průchod nivy Radotínského potoka s loukami a rozptýlenou zelení je další charakteristický fenomén vytvářející jedinečnost a kvalitu sídla. V centru obce se setkává s veřejným prostranstvím a bude centrum sídla nadále optimálně spoluvytvářet. Centrum obce si musí zachovat dostatečně velkou ucelenou plochu (prostor) odpovídající velikosti a významu sídla. Především ve směru k nivě Radotínského potoka ho není žádoucí zužovat a rozbíjet stavbami domů či budov. Došlo by k vytvoření nevhodné bariéry mezi návsi a širokou nivou potoka.
112. Zbývající část pozemku p. č. 101/1 a pozemky p. č. 101/4, 101/5 zařazené do plochy Z22 jsou vymezeny jako plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň (ZV) s hlavním využitím jako plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu, pobytové louky. Přípustné využití pro zeleň, květinové záhony, trvalé travní porosty, opatření ke zvýšení ekologické stability území, revitalizace vodních toků, mobiliář, drobná parková architektura, dětská hřiště, cyklostezky, nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Podmíněně přípustné využití pro plochy zeleně na plochách ÚSES je za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Nepřípustné využití je umístění staveb, oplocení, odvodňování pozemků, intenzifikace hospodaření, trvalé odlesňování (změna druhu pozemku) na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES. Zároveň je na části pozemků p. č. 101/1 a 101/5 stanoveno předkupní právo ve prospěch odpůrkyně
113. Plocha Z22 byla předmětem námítky navrhovatelky evidované pod č. VN1. Odpůrkyně k ní uvedla, že veřejná zeleň sleduje koncepci vytvoření plochy veřejně přístupné zeleně podél Radotínského potoka v návaznosti na další veřejná prostranství, zejména Jakubskou návěs, plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení a plochy přírodní zeleně vytvořené v rámci revitalizace Radotínského potoka. Návrh veřejné zeleně je v souladu s vymezením regionálního biokoridoru. Kromě lokalizace regionálního biokoridoru nadřícená územně plánovací dokumentace nestanoví žádný jiný požadavek pro tuto plochu. Pro plochu Z22 není vhodné využití PV či PVk z důvodu

ochrany přírody a krajiny. Významná část ploch je v záplavovém území, převažuje na ní zemědělská půda s třídou ochrany II a je též zahrnuta do regionálního biokoridoru. Z celkové urbanistické koncepce centrální části obce nevyplývá potřeba umísťovat na ploše Z22 technické objekty a úpravy běžné pro veřejná prostranství PV a PVk. Průchod Radotínského potoka obcí širokou nivou s loukami a rozptýlenou zelení je významný fenomén Tachlovic, který je územním plánem chráněn. Částečně bylo námitce vyhověno tím, že původní plocha Z23 byla vypuštěna, některé pozemky přiřčeny k ploše Z7 a zbylé pozemky zařazeny do plochy Z22.

114. Navrhovatelka namítá nepřekoumatelnost a nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. Zeleně je umísťována na úkor soukromého vlastnictví, přitom odpůrkyně je vlastníkem pozemku p. č. 101/2, který je rovněž v ploše ZV. Úprava je proto diskriminační a vykazuje prvky libovůle. Část pozemku p. č. 101/1 přiléhající k Jakubské návsi byla dosud určena k využití pro výrobu a skladování, autobusová zastávka již byla přesunuta mimo pozemek navrhovatelky. Plocha Z22 se nachází v intravilánu obce, kde vytvoření široké „nivní“ louky není žádoucí. Odpůrkyně porušuje legitimní očekávání navrhovatelky, neboť pozemky v ploše Z22 požadovala začlenit do plochy Z7. Vymezení předkupního práva je také nepřiměřené.
115. Námitka nepřekoumatelnosti není důvodná. Jak vyplývá z výše citované části odůvodnění územního plánu odpůrkyně jasně a srozumitelně uvedla, proč vymezila část pozemku p. č. 101/1 jako PV a zbývající pozemky zařadila do plochy Z22. Část pozemku p. č. 101/1 v ploše PV bezprostředně navazuje na Jakubskou návěs, je již jako veřejné prostranství využívána, přičemž není vhodné vytvářet případným zastavěním této plochy bariéru mezi centrem obce a plochou zeleně Z22 v nivě Radotínského potoka, která je určujícím krajinným fenoménem centra obce. Pozemky v ploše Z22 jsou v záplavovém území Radotínského potoka a zároveň je na nich vymezen prvek ÚSES – regionální biokoridor (viz bod 97 tohoto rozsudku). Obec po revitalizaci Radotínského potoka chce v této části zachovat klidovou zónu se zelení pro setkávání občanů a trávení volného času. Převažují na ní zemědělské plochy s třídou ochrany II. zemědělského půdního fondu.
116. Námitka nepřiměřenosti rovněž není důvodná. Jak již soud několikrát uvedl, ve vztahu k posuzování přiměřenosti není úkolem správního soudu určovat, jakým způsobem má být určité území využito a aktivně dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrémy. Odpůrkyně v odůvodnění územního plánu uvedla, že část pozemku p. č. 101/1 (PV) bezprostředně navazuje na Jakubskou návěs, a tvoří tak komunikační spojení mezi centrem obce a nivou Radotínského potoka. Vzhledem k poloze pozemku mezi Jakubskou návší a pozemkem p. č. 101/3 (Z20 PV) by z urbanistického hlediska nebylo vhodné část pozemku p. č. 101/1 v ploše PV zastavět a vytvořit tak bariéru mezi centrem obce a rozsáhlou plochou zeleně v okolí revitalizovaného Radotínského potoka. S touto úvahou se soud ztotožňuje. Nepřiměřeným není ani vymezení plochy PV na části pozemku p. č. 101/5 přiléhající k pozemku p. č. 101/3. Vzhledem k tvaru této části pozemku, který tvoří jakousi dlouhou „nudlí“ podél toku potoka o šířce cca 1,5 m si nelze rozumně představit jakékoliv smysluplné stavební či jiné využití tohoto pozemku. Soud nepovažuje za exces ani vymezení veřejné zeleně na levém břehu Radotínského potoka v ploše Z22. Území je omezeno záplavovým územím Radotínského potoka a je na něm vymezen prvek ÚSES – regionální biokoridor. Legitimní očekávání nezakládá pouhý požadavek navrhovatelky na začlenění plochy Z22 do zastavitelné plochy Z7. Pozemky v ploše Z22 byly navíc již za účinnosti starého územního plánu ve znění jeho pozdějších změn vymezeny jako plocha volné přírody – smíšená zeleně, plochy určené ÚSES s regionálním biokoridorem a částečně jako plocha vodní. Postoj navrhovatelky ve vztahu k těmto pozemkům dle názoru soudu nemíří k vyvážení veřejných a soukromých zájmů ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona, ale požaduje upřednostnění zájmu soukromého, což není cílem územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17).
117. Z odůvodnění územního plánu vyplývá, že obec sice při pořizování územního plánu měla k dispozici i vlastní pozemky a částečně na nich rovněž vymezila veřejné prostranství (pozemek p. č. 101/3) a veřejnou zeleně (pozemek p. č. 101/2), ty však nebyly srovnatelné svou polohou na



okraji nivy Radotínského potoka (či spíše mimo ní) s pozemky navrhovatelky v ploše Z22, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti revitalizovaného Radotínského potoka a prochází jimi (nadřízenou územně plánovací dokumentací) vymezený regionální biokoridor. Domnívá-li se navrhovatelka, že vymezení plochy zeleně v podobě široké nivní louky v centru obce není žádoucí, lze jen uvést, že s ohledem na polohu pozemků navrhovatelky si nelze představit jiné využití této plochy anebo nalezení jiné obdobné plochy, jež by mohla plnit totožnou funkci. Zastavení plochy Z22 brání již ta skutečnost, že se nachází v záplavovém území a navíc přes ni prochází biokoridor.

118. Navrhovatelka neuplatnila při veřejném projednání ani opakovaném projednání námitku nepřiměřenosti ve vztahu k vymezení předkupního práva. Odpůrkyně se tímto proto logicky nezabývala. Soud tuto námitku přitom nemůže posoudit v první instanci, neboť by tím nahrazoval posouzení odpůrkyně.

6. Pozemek p. č. 335/130 (plocha Z21 PV a ZV)

119. Pozemek p. č. 335/130 byl dle dříve účinného územního plánu z roku 1999 ve znění změny č. 2 zařazen do plochy A, č. 23 s funkčním využitím pro sport a rekreaci, rozvojová území. Už ve znění územního plánu z roku 1999 bylo pro lokalitu č. 23 – sportovní areál stanoveno, že má být zpracován zastavovací plán jako celek a že „*minimálně 70 % plochy pozemku musí být ponecháno zelení*“. Do lokality č. 23 byly přitom tehdy zahrnuty pozemky nyní evidované pod p. č. 335/130, 335/114, 374, 375, 335/5, st. 421 i pozemky nyní zařazené do plochy BI.2 sousedící s pozemkem st. 421.
120. Dle napadeného OOP je část pozemku p. č. 335/130 zařazena do plochy Z21 s využitím veřejné prostranství (PV). Hlavní využití je stanoveno jako veřejný prostor pro odpočinek a setkávání občanů. Přípustné využití je pro veřejnou, doprovodnou a izolační zeleň, dětské hřiště, parkový mobiliář, místní a účelové komunikace, parkovací a odstavné plochy a autobusové zastávky, chodníky, cyklostezky a nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. V části podmíněně přípustné využití je stanoveno, že plochy Z20 a Z21 PV lze využít za podmínky vypracování územní studie. Zároveň je pro plochu Z21 PV vymezeno předkupní právo ve prospěch odpůrkyně.
121. Zbývající část pozemku p. č. 335/130 je zařazena do plochy s využitím veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV). Hlavní využití je stanoveno jako plocha s dřevinami stromového a keřového vzrůstu, pobytové louky. Přípustné využití pro zeleň, květinové záhony, trvalé travní porosty, opatření ke zvýšení ekologické stability území, revitalizace vodních toků, mobiliář, drobná parková architektura, dětská hřiště, cyklostezky, nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Podmíněně přípustné využití pro plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Nepřípustné využití je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, intenzifikace hospodaření, trvalé odlesňování (změna druhu pozemku) na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES. Zároveň je na části pozemku p. č. 335/130 stanoveno předkupní právo ve prospěch odpůrkyně.
122. Pozemek p. č. 335/130 (v návrhu územního plánu pro veřejné projednání původně zařazený částečně do plochy Z21 a Z24) byl předmětem námitek navrhovatelky č. VN1 a VN6. Odpůrkyně ve vypořádání uvedla, že veřejná zeleň sleduje koncepci vytvoření plochy veřejně přístupné zeleně podél Radotínského potoka v návaznosti na další veřejná prostranství, zejména Jakubskou náves, plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení a plochy přírodní zeleně vytvořené v rámci revitalizace Radotínského potoka. Návrh veřejné zeleně je v souladu s vymezením regionálního biokoridoru. Jde o plochu tradičně využívanou pro potřeby obce a vnímanou jako zeleň – součást veřejných prostranství v centrálním prostoru obce. Plocha tedy již jako veřejné prostranství fakticky slouží, je veřejně přístupná a využívána pro setkávání občanů a pro společenské akce. Na blízkých pozemcích (plocha OS.1 a Z25) je vymezena plocha pro tělovýchovná sportovní zařízení, která je pro obec dostatečná. Pozemek p. č. 335/130 byl dle dosavadního územního plánu součástí lokality č. 23 určené pro sport a rekreaci. Kapacita pro tuto plochu (přípustný podíl zpevněných ploch z celkové výměry této plochy při zastavitelnosti max. 30 % a minimálního podílu zeleně



70 %) již byla vyčerpána stavbami navrhovatelky na jiných pozemcích zařazených také do této lokality č. 23. Proto tyto plochy již nemohou být využity jinak než jako plochy zeleně. Nový územní plán tedy v tomto navazuje na řešení předchozího územního plánu. Plocha Z21 byla zvolena jako PV (veřejné prostranství) a nikoliv jako ZV (veřejná zeleň) proto, aby zdůraznila, že navazuje na plochy veřejného prostranství dotvářející Jakubskou náves a širší centrum obce.

123. Navrhovatelka namítala nepřekoumatelnost a nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. Navrhovatelka měla legitimní očekávání, že pozemek p. č. 335/130 bude moct využít pro původně přípustné rozšíření sportoviště. Plocha není fakticky využívána pro setkávání občanů, s takovýmto způsobem užívání pozemku navrhovatelka neudělila souhlas. K setkávání občanů mohou sloužit i plochy určené pro sport a rekreaci. Zeleň je umístována na úkor soukromého vlastníka.
124. Námitka nepřekoumatelnosti není důvodná. Jak vyplývá z výše uvedené rekapitulace, odpůrkyně dostatečně konkrétně popsala, jaké důvody ji vedly k omezení zastavitelnosti pozemku p. č. 335/130. Zprv jde o skutečnost, že plochu p. č. 335/130 by nebylo možné využít jiným způsobem, než pro zeleň i dle starého územního plánu. V této souvislosti lze uvést, že pozemek p. č. 335/130 byl dříve součástí většího pozemku p. č. 335/5 v původní lokalitě č. 23 určené pro sport a rekreaci. Kapacita zastavění pro tuto plochu (přípustný podíl zpevněných ploch z celkové výměry této plochy při zastavitelnosti max. 30 % a minimálního podílu zeleně 70 %) již dle odpůrkyně byla vyčerpána jinými stavbami. Část pozemku p. č. 335/130 se rovněž nachází v záplavové zóně Radotínského potoka a zároveň je na něm vymezen prvek ÚSES (viz bod 97 tohoto rozsudku). Obec po revitalizaci Radotínského potoka chce v této části zachovat klidovou část se zelení pro setkávání občanů a trávení volného času. Zároveň se již v obci nachází sportovní zařízení, které je pro obec této velikosti dostatečné a obec nechce dále sportovní centrum rozšiřovat. Není tedy pravdou, že by odpůrkyně změnu využití pozemku neodůvodnila.
125. Namítá-li navrhovatelka, že se odpůrkyně nevypořádala s její námitkou, že jde o soukromý majetek a navrhovatelka neudělila k veřejnému užívání pozemku souhlas, nelze jí přisvědčit. Jak plyne z obsahu uplatněných námitek č. VN1 a VN6 navrhovatelka výslovně ani implicitně zařazení pozemku mezi veřejná prostranství nezpochybnila. Navrhovatelka má pravděpodobně na mysli strohé konstatování, jež je součástí odůvodnění námitek č. VN6 a jež zní „*nejdou vyřešeny majetkoprávní vztahy – soukromý majetek*“ nebo tvrzení, že „*návrh znehodnocuje pozemek v našem vlastnictví*“, případně obdobná tvrzení uvedená v námitce č. VN1. Z takto obecných tvrzení nicméně neplyne, že by navrhovatelka nesouhlasila s tím, že pozemek tvoří plochu veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Podle citovaného ustanovení se veřejným prostranstvím stává pozemek *ex lege* naplněním zákonných znaků, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Ani namítané „nevypořádání majetkoprávních vztahů“ tedy nemůže mít samo o sobě na existenci veřejného prostranství žádný vliv. Odpůrkyně tedy nepochybně, pokud se povahou pozemku a naplněním znaků veřejného prostranství ve vypořádání námitek nezabývala.
126. Namítá-li navrhovatelka, že lze k setkávání občanů využít i plochu určenou pro sport a rekreaci, nelze s ní souhlasit. Nicméně tato skutečnost nečiní zvolené funkční využití pozemku jako ploch ZV a PV nezákonným či nepřiměřeným. Odpůrkyně v tomto případě upřednostnila fakticitu současného využití pozemku (veřejně přístupná zeleň), přičemž řádně odůvodnila, proč se odchýlila od předchozí regulace funkčního využití pozemku. Užívání pozemku veřejností bylo jen jedním z více důvodů, nikoliv však klíčovým, které ji k tomuto kroku vedly. Podstatná je především argumentace, že i podle předchozí územně plánovací dokumentace, již nebylo možné pozemek využít k dalšímu zastavění, neboť kapacita zastavění v původní lokalitě č. 23 již byla vyčerpána. Skutečnost, že navrhovatelka možná počítala s další výstavbou na pozemku, bez dalšího nezakládá legitimní očekávání v zachování funkčního využití pozemku, jehož ochrany by se mohla dovolávat. Navrhovatelce současně nesvědčí veřejné subjektivní právo na zachování dosavadní regulace funkčního využití pozemku p. č. 335/130. Nedošlo-li k vydání alespoň územního rozhodnutí, které by zakládalo oprávnění takovou stavbu umístit, legitimní očekávání nemohlo vzniknout.



127. Proti začlenění obou částí pozemku p. č. 335/130 mezi veřejná prostranství a plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, a to v části l) textové části územního plánu, navrhovatelka nenamítala nic jiného než, že s užíváním pozemků veřejností neudělila jako vlastník soukromého pozemku souhlas. K tomu lze ale znovu uvést, že samotná skutečnost, že pozemek je v soukromém vlastnictví nebrání tomu, aby na něm veřejné prostranství vzniklo a existovalo. Ostatně souhlas se vznikem veřejného prostranství lze udělit nejen výslovně, ale i konkludentně, přičemž vlastník je vázán i souhlasem uděleným jeho právním předchůdcem (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2378/2016.). Ani neudělení výslovného souhlasu navrhovatelkou tedy samo o sobě nic nemění na existenci veřejného prostranství.
128. Konečně navrhovatelka označila za formální vadu stanovení podmínění přípustného využití plochy Z21 PV v rámci regulativů ploch PV podmínkou spočívající ve vypracování územní studie, neboť plocha nemá žádné podmíněně přípustné využití. Odpůrkyně se s uvedeným názorem ztotožnila a rovněž navrhl, aby soud zrušil podmínku vypracování územní studie, avšak nejen ve vztahu k ploše Z21 PV, ale i ve vztahu k ploše Z20 PV, jež je vymezena na pozemku odpůrkyně. Soud tuto napadenou podmínku zrušil, avšak pouze ve vztahu k ploše Z21, neboť plocha Z20 není předmětem návrhu, jehož rozsahem je soud vázán.

7. Plocha OS.1

129. Pro plochu občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS.1 je stanoveno hlavní využití hřiště, tenisové kurty, jiné sportovní plochy (minigolf apod.), koupaliště. V přípustném využití jsou mj. protihluková opatření a zábrany, oplocení. Nepřípustné využití je pro hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další), kapacitní sportovní zařízení zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu. Podmínky prostorového uspořádání jsou oplocení do výšky max. 2 m, zábrany za brankou fotbalového hřiště do výšky max. 6 m.
130. Pozemek p. č. 335/5 zařazený do plochy OS.1 byl předmětem námítky navrhovatelky č. VN10. Ve vypořádání námítky odpůrkyně uvedla, že výška zábran u venkovních hřišť pro míčové hry nebude omezována. Oplocení nesmí rozměry a provedením narušovat charakter území a zábrany mohou být pouze v nejnútnejší míře okolo standardních hracích ploch. Nebude vyloučena stavba tribuny u fotbalového hřiště v souladu s pravomocným územním rozhodnutím. Sportovní zařízení s rampami pro moderní sporty a kapacitními parkovišti zatěžují hlukem okolní obytné plochy. Pro potřeby obce nejsou kapacitní sportovní zařízení potřeba. Územní plán nezabraňuje provádět stavby podle již vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení.
131. Plocha OS.1 byla rovněž předmětem námítky uplatněné při opakovaném veřejném projednání č. OVN3 (pozemek p. č. 335/5). Navrhovatelka nesouhlasila s nepřípustností hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost, s omezením výšky oplocení a sportovních zábran. Ve vypořádání námítky odpůrkyně uvedla, že regulativy jsou v souladu s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením. Co se týče možných sportů, je dle odpůrkyně námítka nekonkrétní a nelze na ní reagovat. Výška ochranného oplocení byla stanovena dle běžné praxe u fotbalových hřišť ve venkovském prostoru.
132. Městský úřad Černošice jako orgán ochrany přírody ve stanovisku ze dne 11. 1. 2018 v průběhu společného jednání nesouhlasil se stanovením podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Požadoval doplnit podíl zastavěných a zpevněných ploch na max. 60 % v rámci stavebního pozemku a max. výšku staveb 10 m.
133. Soud ve vztahu k tomuto okruhu námitek znovu uvádí, že je při přezkumu napadeného OOP vázán uplatněnými návrhovými body, z jejichž rámce není oprávněn vykročit (§ 101d odst. 1

s. ř. s.). Pokud by z této zásady vybočil, přestal by být nestranným arbitrem sporu a *de facto* by se stal advokátem jedné ze stran sporu.

134. Ve vztahu k ploše OS.1 navrhovatelka v prvé řadě namítá nesrozumitelnost zákazu moderních a hlučných sportů a zákazu kapacitního sportoviště. Dále namítá rozpor výsledného znění územního plánu a vypořádání námítky, podle níž výška zábran u venkovních hřišť a tribuny nebudou omezovány. Tyto námítky nejsou důvodné.
135. Dle názoru soudu odpůrkyně dostatečně konkrétně vymezila okruh přípustných a naopak nepřipustných zařízení pro provozování sportovních aktivit včetně příkladů. Zvolený způsob regulace stanoví obecně pouze generické znaky nepřipustných činností (moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností) za současného uvedení příkladného výčtu takových aktivit není *a priori* nezákonný či nesrozumitelný. Navrhovatelka v podstatě požaduje, aby územní plán vymezoval kompletní výčet nepřipustných sportovních činností, resp. zařízení pro takové činnosti, což by s ohledem na množství sportovních disciplín bylo nadbytečné, ne-li prakticky vyloučené. Územní plán proto pouze obecnými znaky stanoví okruh nepřipustných využití plochy, přičemž v navazujících řízeních dle stavebního zákona bude úkolem příslušného stavebního úřadu daný regulativ a v něm použité pojmy při jejich aplikaci na konkrétní skutkové okolnosti vyložit zohledňujíc přitom zejména smysl a účel regulativu a zároveň limity plynoucí z právního řádu. Nelze souhlasit s tím, že by nebylo možné ponechat výklad regulativu na správních orgánech v řízení o konkrétním záměru. Neurčité pojmy užívané v územním plánu budou správní orgány povinny při následném rozhodování o umístění staveb interpretovat a přiléhavě aplikovat, přičemž jejich závěry, resp. rozhodnutí vydaná podle stavebního řádu bude možné přezkoumat soudem. V této souvislosti soud odkazuje rovněž na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 13. 9. 2016, č. j. 5 As 194/2014-36, č. 3470/2016 Sb. NSS, podle kterého je soud v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu oprávněn posoudit námítky týkající se výkladu opatření obecné povahy. V takovém případě „je třeba zvolit takový výklad opatření obecné povahy, který je v souladu správním řádem, ústavním pořádkem, resp. s hodnotovým rámcem demokratického řádu lidských práv a základních svobod“ (bod 29).
136. Co se týče rozporu regulativu výšky zábran u venkovních hřišť a vypořádáním námítek navrhovatelky, je nutné odlišit vypořádání námítky č. VN10 a námítky uplatněné při opakovaném veřejném projednání č. OVN3. Ve vypořádání námítky č. VN10 sice odpůrkyně uvedla, že výška zábran pro míčové sporty nebude omezována. Ve vypořádání námítky č. OVN3 však toto stanovisko doplnila tak, že výška zábran u fotbalových hřišť byla stanovena dle běžné praxe. Finální znění územního plánu omezuje výšku oplocení a zábran pouze pro fotbalové hřiště. Soud proto konstatuje, že zde není rozpor mezi těmito výškovými regulativy a vypořádáním námítek navrhovatelky. Navrhovatelka zaměňuje pojem zábrany (ochranné zařízení za účelem ochrany osob a majetku před míči a jiným sportovním náčiním), pro něž stanoví regulativ omezení výšky na 6 m (výslovně jen za fotbalovými brankami) a pojem oplocení (za účelem omezení přístupu na pozemek sportoviště), pro něž je stanovena nejvyšší možná výška 2 m. Umístění tribuny pak územní plán pro plochu OS.1 neomezuje, což koresponduje s vypořádáním námítky č. VN10.
137. Navrhovatelka dále namítala nezákonnost této části územního plánu, neboť nerespektuje již vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. V rozporu jsou regulativy omezení maximální výšky staveb a maximální výšky oplocení.
138. Předně je nutno konstatovat, že územní rozhodnutí a stavební povolení se týkají rovněž pozemků p. č. 335/4, 335/5 a 335/15, které jsou stále ve vlastnictví navrhovatelky, byť stavba na pozemku p. č. st. 375 je již ve vlastnictví třetí osoby (jejíž návrh na zrušení části napadeného OOP projednává zdejší soud pod sp. zn. 54 A 104/2022). Soud má proto za přípustnou námítku navrhovatelky týkající se údajného rozporu územního plánu s vydanými povoleními. Odpůrkyně ve vypořádání námítky č. VN9 (týkající se pozemku navrhovatelky st. 421 a pozemků p. č. 335/114, st. 375 ve vlastnictví třetí osoby) a námítky č. VN10 (týkající se pozemků navrhovatelky p. č. 335/5, st. 421)



zcela správně uvedla, že územní plán nebrání provádět stavby podle již vydaných stavebních povolení a územních rozhodnutí, včetně provozu povolených a realizovaných zařízení pro obchod a služby (restaurace). Není proto pravdou, že by územní plán nerespektoval již vydaná pravomocná rozhodnutí. Územní plán reguluje plochu pouze do budoucna, tedy pro případ, že by navrhovatelka pojala záměr odchýlit se od již umístěného a povoleného stavebního záměru. Odpůrkyně v této souvislosti zcela přílehavě poukázala na skutečnost, že navrhovatelka v průběhu projednávání územního plánu neuvvedla, že by hodlala měnit existující stavby nad rámec vydaných povolení (zvýšit stavby či oplocení). Tato námitka proto není důvodná.

139. Dle navrhovatelky jsou regulativy omezující využití pro moderní sporty, maximální výšky staveb a oplocení rovněž nepřiměřené, neboť ve svém důsledku nedůvodně vylučují jakýkoliv jiný sport než fotbal.
140. K námitce nepřiměřenosti je třeba uvést, že navrhovatelka nekonkretizovala, v čem přesně spatřuje nepřiměřenost zmíněných regulativů. Soud proto odpoví na tuto námitkou se stejnou mírou obecnosti, s jakou byla uplatněna. Soud dále odkazuje na výše citovanou judikaturu, podle které soudu nepřísluší aktivně dotvářet územní plánování, ale pouze korigovat extrém. Omezení sportovních disciplín, pro které lze plochu OS.1 využít a na sportovišti je provozovat, z důvodu ochrany před zvýšeným hlukem v lokalitě je podle soudu legitimní a nevybočuje z mezí ústavně zaručeného práva odpůrkyně na samosprávu. Vyvažuje pohodu bydlení v okolních stavbách a zároveň umožňuje navrhovatelce využít danou plochu k provozování celé řady sportovních činností. Soud proto obecně neshledává napadenou regulaci nepřiměřenou, pokud jde o omezení některých sportovních disciplín.
141. Pokud podmínky prostorového využití stanoví výškový limit pro zábrany za fotbalovými brankami, je třeba uvést, že se toto omezení výslovně nevztahuje na jiné sporty. Umožňuje tedy vybudovat zábrany i pro jiné sporty (žalobkyně uvedla basketbal, volejbal apod.), a to bez omezení výškou 6 m, které platí pro fotbalové hřiště. Soudu navíc ani není zřejmé, pro jaké jiné sporty by bylo třeba použít zábrany vyšší než 6 m. Žalobkyně v tomto ohledu nic netvrdila. Územní plán tak umožňuje v ploše umístit a provozovat celou paletu sportovišť než jen fotbalové hřiště. Ostatně regulativ hlavního využití plochy OS.1 uvádí příkladmo tenisové kurty, minigolf, koupaliště. Jistě lze také nalézt celou řadu dalších sportů, které nevykazují zvýšený hluk jako je tomu u skateboardingu. Oplocení v maximální výšce 2 m koresponduje s tím, že sice centrum obce je od sportoviště vzdálenější, nicméně je stále v pohledové vzdálenosti. Je tedy legitimní omezit výšku oplocení tak, aby nenarušovalo pohled na centrum obce společně s kulturní památkou (kostelem). Soud neshledal napadenou regulaci využití plochy OS.1 a její prostorovou (výškovou) regulaci zcela zjevně nepřiměřenou.
142. V replice navrhovatelka rovněž uvedla, že regulace je diskriminační, neboť územní plán v blízkosti návsi ponechává umístění rozsáhlé plochy P4 VX pro výrobu a skladování. Předně tuto námitku navrhovatelka uvedla opožděně až v replice, tedy po uplynutí lhůtu pro podání návrhu. Soud se proto k této námitce vyjádří pouze nad rámec nezbytného odůvodnění rozsudku. Navrhovatelka v námitkách uplatněných při veřejném a opakovaném veřejném projednání diskriminaci v souvislosti se sportovištěm nenamítala. Plochu P4 VX uvedla pouze v souhrnných námitkách ze dne 17. 3. 2020 v souvislosti s obecnou námitkou nevyvážení soukromých a veřejných zájmů týkající se vymezení veřejné zeleně a omezení výstavby bytových domů. Toto odpůrkyně posoudila jako připomínku č. VP7. Odpůrkyně k připomínce uvedla, že plocha P4 VX sice s návsi sousedí, jde však o bývalý statek s historickou tradicí velkostatku od 18. století, uspořádání hospodářských budov barokního založení je jako výrobní a skladovací areál tradiční součástí obce. Nejen, že tedy navrhovatelka netvrdila diskriminaci ve vztahu k jiné ploše sportoviště již v průběhu přípravy územního plánu, a soud ji proto nemůže posuzovat v první instanci a nahrazovat tím uvážení odpůrkyně, ale navíc, jak vyplývá z výše uvedeného, žalobkyně nyní poukazuje na plochu, která není vůbec srovnatelná s plochou OS.1.

8. Plocha OS.2

143. Pro plochu občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS.2 je stanoveno hlavní využití sportovní centrum s přechodným ubytováním, přípustné využití max. 1 služební byt. Nepřípustné je využití ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách. Podmínky prostorového uspořádání jsou: podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku a maximální ubytovací kapacita 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu.
144. Plocha OS.2 byla předmětem námitek navrhovatelky č. VN9 (týkající se pozemku navrhovatelky p. č. st. 421 a pozemků p. č. 335/114, st. 375 ve vlastnictví třetí osoby) a námítky č. VN10 (týkající se pozemků p. č. 335/5, st. 421). Odpůrkyně ve vypořádání námítky č. VN10 uvedla, že v ploše OS, obsahující realizovanou polyfunkční budovu, bude přípustný počet ubytovacích jednotek max. 20 a jeden byt správce, což odpovídá pravomocnému stavebnímu povolení. V ostatních plochách OS bude využití pro ubytování a služební byt správce podmíněně přípustné, pokud bude prokázáno, že je pro potřeby tělovýchovných a sportovních zařízení nezbytné.
145. Dále byla plocha OS.2 předmětem námítky navrhovatelky uplatněné při opakovaném veřejném projednání č. OVN7 (pozemek p. č. 335/5, st. 421). Odpůrkyně částečně vyhověla námitce a uvedla, že ubytování bude definováno jako dočasné bez uvedení maximální délky ubytování. Ubytovací jednotky (nikoliv služební byt) nebudou využitelné k trvalému bydlení. Dále ve vypořádání této námítky odpůrkyně uvedla, že stanovený počet 20 ubytovacích jednotek vychází z pravomocného stavebního povolení ze dne 9. 4. 2009, která je v ploše OS.2 rozestavěna. „Z dále uvedených důvodů nebudou reflektovány dodatečně povolené stavební úpravy, které počet ubytovacích jednotek navýšily.“ V navazujících plochách není navrženo využití, které by vyžadovalo větší počet ubytovacích jednotek než 20. Nedošlo k žádné změně územního rozhodnutí na umístění sportovních zařízení na sousedním pozemku p. č. 335/6. Naopak zařízení pro sport na pozemcích p. č. 335/114, 335/140 (dříve ve vlastnictví navrhovatelky) jsou využívána tak, že nevzniká původně předpokládaná potřeba ubytovacích zařízení mimo jejich vlastní plochu. Větší počet ubytovacích jednotek by mohl ohrozit jejich základní účel, tedy využití pro sportovní aktivity.
146. Navrhovatelka namítá nepřezkoumatelnost vypořádání námitek, neboť se odpůrkyně zabývala pouze venkovní částí sportovního areálu na ploše OS.1. Dále není jasné, co znamená ubytovací jednotka.
147. Tato námitka není důvodná, neboť odpůrkyně se dostatečně zabývala rovněž vnitřním uspořádáním sportovního centra, nikoliv pouze venkovní částí sportovního areálu na ploše OS.1, jak vyplývá z výše uvedené rekapitulace. Pojem ubytovací jednotka není nesrozumitelný. I navrhovatelce je očividně zřejmé, co se tímto pojmem myslí (tedy rozdíl byt správce a ubytovací jednotka), neboť uvádí, že podle dodatečného povolení stavby (míněno zjevně dodatečné povolení stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním) je nyní povoleno 27 ubytovacích jednotek. Zároveň pojem ubytovací jednotka definuje § 3 písm. d) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se ubytovací jednotkou rozumí jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny (bod 1) a ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení (bod 2). Na to navazuje § 44 této vyhlášky, který stanoví konkrétní parametry ubytovacích jednotek.
148. Navrhovatelka dále namítá nezákonnost a nepřiměřenost těchto regulativů plochy OS.2: ubytování pouze *přechodné* s vazbou na sportovní činnost, podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % a maximálně 20 ubytovacích jednotek. Územní plán podle ní nemůže limitovat vnitřní uspořádání staveb.
149. Pokud jde o prostorový regulativ stanovící, že maximální ubytovací kapacita zařízení umístěného v ploše OS.2 může činit 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu, přisvědčuje soud

navrhovatelce, že touto podmínkou nelze výstavbu na úrovni územního plánu omezovat. Analogicky lze odkázat na body 72 až 76 tohoto rozsudku, v nichž se soud zabýval zákonností omezení počtu bytových jednotek rodinných domů v ploše Z7. I v případě omezení počtu ubytovacích jednotek pro ubytovací zařízení v ploše OS.2 platí, že stanovení počtu ubytovacích jednotek nenáleží mezi regulativy, které by územní plán mohl regulovat. Tímto regulativem se nevymezuje hmotový rozsah rodinného domu ani jeho vnější podoba, pokud jde o výšku stavby, počet podlaží, velikost zastavěné plochy či poměr zastavěné plochy vůči celému stavebnímu pozemku (srov. analogicky rozsudek č. 4413/2023 Sb. NSS, body 54 až 69). Napadený regulativ sám o sobě nijak nesouvisí s funkčním využitím ploch ani s vnějším uspořádáním zástavby z hlediska urbanistických hodnot a ochrany krajiny a přírody. Z části I odst. 2 písm. b) přílohy 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. navíc plyne, že *údaje o kapacitě stavby* náleží mírou podrobnosti mezi náležitosti obsahu regulačního plánu. Takové podrobnosti tedy nelze regulovat v územním plánu (§ 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona). Z územního plánu ani z předložené dokumentace přitom nevyplývá, že by územní plán obsahoval prvky regulačního plánu.

150. K obdobnému závěru dospěl soud i ve vztahu k napadenému regulativu upravujícímu nepřipustné využití plochy OS.2, který vylučuje užívání *ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách*. Smysl a účel tohoto regulativu, který je sám o sobě nesnadno srozumitelný, vyplývá např. z vypořádání námítky OVN12, které je součástí odůvodnění územního plánu. Odpůrkyně zde uvedla: „*V ploše OS.2 jde o povolené ubytovací kapacity a nelze územním plánem „ex post“ stanovit, že mohou být využity pouze pro sportovce apod. Pokud se obecně v územním plánu uvádí, že stavba má sloužit pro potřeby nějaké plochy s určeným využitím (např. pro sportovce apod.), má příslušný stavební úřad povinnost zhodnotit, zda nová stavba nebo přestavba má kapacitu, která dané podmínce odpovídá, a nikoliv větší nepřiměřenou kapacitu. Stavební úřad nemůže kontrolovat, jestli ubytovaní jsou sportovci, funkcionáři apod. Územní plán v ploše OS.2 nepřipouští ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách. Tím je zabezpečeno, že do budoucna další neúměrná ubytovací kapacita nemůže být realizována.*“ (důraz doplněn soudem) Regulativ tedy požaduje, aby kapacita sportovního centra s ubytováním byla přiměřená potřebám celého sportovního areálu. I v tomto případě je tedy cílem regulativu stanovit, resp. regulovat kapacitu ubytovacího zařízení. Jak však již bylo uvedeno výše regulace kapacity zařízení (stavby) patří mírou podrobnosti do regulace svěřené regulačnímu plánu a do územního plánu ji lze začlenit pouze za předpokladu, že byl vypracován jako územní plán s prvky územního plánu. Tak tomu v tomto případě není. Soud proto uvedený regulativ nepřipustného využití plochy OS.2 zrušil pro nezákonnost, a to ve vztahu k celé ploše, neboť navrhovatelka je vlastníkem všech pozemků, které jsou do ní začleněny.
151. Vzhledem k tomu, že soud zrušil shora uvedené regulativy z důvodu jejich nezákonnosti, nezabýval se posouzením jejich přiměřenosti z hlediska jejich souladu s platným územním rozhodnutím a dodatečným povolením stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním již realizované v ploše OS.2, na něž navrhovatelka poukazovala. (Ke zrušení dodatečného povolení stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním soud nemohl přihlížet, jak již bylo shora uvedeno.)
152. Dále navrhovatelka napadá regulativ prostorového uspořádání plochy OS.2, podle něhož podíl (koeficient) zastavěných a zpevněných ploch činí maximálně 80 % v rámci stavebního pozemku. Je třeba uvést, že tento požadavek byl do návrhu územního plánu začleněn až ve fázi po veřejném projednání, a byl tedy předmětem opakovaného veřejného projednání. Navrhovatelka v námitkách k návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání námitku vůči přiměřenosti napadeného koeficientu nevznesla. Nenamítala konkrétně, že napadený podíl zastavěných a zpevněných ploch byl již dosažen, resp. přesažen, přestože jí tato skutečnost musela být v té době již známa s ohledem na den vydání dodatečné povolení stavby SO3 sportovní centrum s ubytováním. Proti stanovení podílu zastavěných a zpevněných ploch nebrojila ani ve fázi (prvního) veřejného projednání návrhu, kdy byla ještě plocha OS.2 (původně) začleněna do plochy OS, pro níž by stanoven podíl ve výši 60 %. Nelze tedy odpůrkyni vytýkat, že se touto otázkou ve vypořádání námitek nezabývala a vypořádala pouze tvrzené rozpory územního plánu



s rozhodnutími stavebního úřadu, na něž navrhovatelka výslovně poukázala. Ze stejného důvodu soud nemůže tuto námitku posoudit v první instanci, neboť by tím nahrazoval posouzení správního orgánu.

153. Pouze nad rámec nezbytného odůvodnění tedy soud konstatuje, že požadavek na stanovení maximálního podílu (koeficientu) zastavěných a zpevněných ploch vyplývá z požadavků orgánu ochrany přírody, jak je uvedeno v bodě 132 tohoto rozsudku. Odpůrkyně přílehlavě odkázala na judikaturu NSS týkající se vlivu nového územního plánu na již pravomocná rozhodnutí o umístění stavby, resp. stavební povolení. Je sice vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudky NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, a ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60). Tyto závěry ale nejsou absolutní, neboť nová územně plánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, natož na pravomocná stavební povolení a kolaudační souhlasy (k tomu viz rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, ze dne 25. 9. 2013, č. j. 1 Aos 3/2013-58, bod 35, ze dne 17. 1. 2014, č. j. 5 Aos 2/2013-83, a ze dne 25. 6. 2014, č. j. 8 Aos 4/2013-50), a obec se může při koncipování územního plánu odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí ze závažných důvodů (rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81).
154. Dosavadní rozhodnutí jsou tedy stále platná a navrhovatelka má nadále právo na provedení stavby, která byla umístěna pravomocným územním rozhodnutím a povolena stavebním povolením, resp. dodatečným povolením stavby. S tímto závěrem není územní plán v rozporu, neboť odpůrkyně výslovně uvádí, že dosavadní rozhodnutí nebudou dotčena a územní plán nebude bránit v jejich realizaci. Na druhou stranu odpůrkyně dostatečně zdůvodnila, v čem shledává závažné důvody, pro které se při koncipování územního plánu odchýlila od dodatečného povolení stavby. Ačkoliv znění vypořádání námitek č. VN10 a OVN7 vypovídá o tom, že odpůrkyně nevycházela z dodatečného povolení stavby, tato skutečnost je dána tím, že dodatečné povolení stavby nabylo právní moci několik dní před rozhodováním zastupitelstva odpůrkyně o územním plánu. Soudu je z úřední činnosti známo (řízení vedené zdejším soudem pod sp. zn. 51 A 4/2022), že dodatečné povolení stavby z 22. 3. 2021 bylo potvrzeno Krajským úřadem Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 8. 11. 2021, č. j. 131668/2021/KUSK, které bylo obci doručeno dne 16. 11. 2021 a právní moci nabylo dne 6. 12. 2021. Územní plán přitom zastupitelstvo odpůrkyně schválilo dne 20. 12. 2021. Dodatečné povolení stavby tedy již v době rozhodování o územním plánu bylo pravomocné, a proto znění rozhodnutí o námitkách reflektovalo stav ještě před nabytím právní moci dodatečného povolení stavby. Tento deficit odůvodnění rozhodnutí o námitkách však dle názoru soudu nezakládá nezákonnost územního plánu, pro kterou by bylo nutné tuto část územního plánu zrušit. Lze ho překonat výkladem, neboť je zcela zřejmé, že územní plán nemůže dle výše citované judikatury NSS prolamovat již pravomocné dodatečné povolení stavby. Ostatně i odpůrkyně si ve vyjádření k návrhu byla vědoma toho, že na platnost dodatečného povolení stavby nemají vliv regulativy územního plánu, neboť směřují pouze do budoucna.
155. Konečně navrhovatelka namítá nepřiměřenost stanoveného hlavního využití plochy OS.2 jako sportovního centra s *dočasným* ubytováním. Má za to, že omezení spočívající v dočasnosti ubytování je v rozporu s územním rozhodnutím umísťujícím tuto stavbu a stavebním povolením, resp. dodatečným povolením stavby. V citovaných rozhodnutích totiž podle navrhovatelky není uvedeno, že by stavba byla určena jen pro dočasné (či přechodné) ubytování, ale obecně jakékoliv ubytování (bez použití přídavného jména *dočasná*). Soud v této souvislosti poznamenává, že odpůrkyně navrhovatelkou zmiňované označení stavby (bez použití přídavného jména *dočasná*) v rozhodnutích stavebního úřadu nezpochybnila, a proto ji má soud za nespornou. Soud nicméně v doplnění hlavního využití plochy o podmínku, aby zařízení bylo určeno pro *dočasné* ubytování, nespatřuje okolnost, která by měla za následek zjevnou nepřiměřenost či nezákonnost napadeného regulativu. Námitka není důvodná.

156. V první řadě je třeba uvést, že návrh pro opakované veřejné projednání na rozdíl od jeho finálního znění obsahoval poznámku definující pojem *přechodné ubytování*. Tím se mělo rozumět „*ubytování v délce max. 3 měsíce*.“ Právě proti této podmínce primárně směřovala navrhovatelka uplatněnou námitku, přičemž uvedla, že návrh regulativu stanovící maximální délku ubytování je nepřijatelný, neboť nejde o stanovení přípustnosti využití pozemku, ale samotné stavby. Odpůrkyně na námitku reagovala tím, že uvedenou poznámku z návrhu územního plánu vypustila, čímž námitce *de facto* vyhověla. Navrhovatelka přitom v námitkách nezpochybnila označení ubytování v ploše OS.2 za dočasné, ba naopak uvedla, že „*[u]bytování je z principu vždy dočasné, přechodné oproti stavbám bydlení*.“ Tuto podmínku upřesňující využití stavby, resp. plochy, v níž se nachází, navrhovatelka napadá až nyní v podaném návrhu. Za této situace se ale soud nemůže jako v předchozím případě přiměřeností napadeného regulativu, pod níž spadá i namítaný rozpor s rozhodnutími stavebního úřadu, zabývat. Pouze nad rámec nutného odůvodnění tedy soud konstatuje, že vymezení definice stavby tak, že je určena pouze pro dočasné ubytování, dle názoru soudu nikterak neomezuje možnost využití takového zařízení. Regulativ stanoví pouze to, že v této lokalitě lze umístit pouze takovou stavbu, která bude odpovídat svým účelem a povahou zařízení pro dočasné ubytování. *A contrario* by stavba neměla mít takové parametry, které ji předurčují k trvalému ubytování osob, např. jako ubytovnu, byť faktický rozdíl mezi oběma typy těchto staveb může být v praxi nepatrný (např. potřeba prádelny, kuchyňky apod.). Navrhovatelka přitom nikdy, a to ani v podaném návrhu, netvrdila, že by měla záměr využívat plochu OS.2, resp. stavbu, která je zde již realizovaná, jako zařízení pro nepřechodné (trvalé) bydlení. Z jejích tvrzení tedy nevyplývá, že by byl jakkoliv omezen (natož nepřiměřeně) její záměr na využívání zařízení. Jde o sportovní centrum s ubytováním, z čehož nevyplývá, že by zde měly být jakékoliv osoby ubytovány trvale (s výjimkou služebního bytu).
157. Navrhovatelce nelze přisvědčit ani v tom, že označení ubytování za dočasné je v rozporu s § 2 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Z citovaného ustanovení, které definuje, co se rozumí stavbou ubytovacího zařízení, plyne, že zařízení pro ubytování jsou určena pro *přechodné ubytování*, což je znak charakterizující jednotlivé kategorie ubytovacích zařízení uvedené v tomto ustanovení. Pojmy *dočasnost* a *přechodnost* lze považovat za synonymické vyjádření téhož, tedy že ubytovací zařízení není určeno pro trvalé bydlení, pro něž jsou určeny zejména rodinné a bytové domy. Námitka není v této části důvodná.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

158. S ohledem na výše uvedené soud dospěl k závěru, že návrh na zrušení napadené části opatření obecné povahy je zčásti důvodný, a proto jej podle § 101d odst. 2 s. ř. s. zčásti zrušil a jako den zrušení opatření obecné povahy soud určil datum právní moci tohoto rozsudku (výroky I až IV).
159. Ve zbývajícím rozsahu soud shledal návrh nedůvodným, a proto jej podle § 101a odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl (výrok V).
160. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelka měla ve věci pouze částečný úspěch, neboť z 21 návrhových petitů soud vyhověl dvěma zcela a dvěma pouze v dílčím rozsahu (návrhové petitů II, III, VI a IX). Míru úspěchu navrhovatelky a odpůrkyně nelze zcela exaktně stanovit v procentuálním vyjádření, soud proto přihlédl zejména k rozsahu zrušených částí napadeného OOP a jejich významu z hlediska ochrany práv navrhovatelky. Dle názoru soudu lze úspěch navrhovatelky vyjádřit (přibližně) výší 10 %, a naopak míru úspěchu odpůrkyně 90 %. Odpůrkyně má v takovém případě nárok na náhradu nákladů ve výši 80 % (= 90 % - 10 %). Odpůrkyně je malou obcí, která nevykonává působnost orgánu územního plánování ani působnost stavebního úřadu a zjevně nedisponuje odborným personálem nezbytným k obhajobě napadeného územního plánu v soudním řízení. Tato aktivita tedy přesahuje její běžnou úřední činnost, a proto má odpůrkyně nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů v tomto soudním řízení (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS,

bod 29, nebo rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2015, č. j. 4 As 261/2014-70, bod 85), které v daném případě spočívají v zastupování advokátem.

161. Zástupce odpůrkyně v soudním řízení učinil tři úkony právní služby po 3 100 Kč [převzetí a příprava zastoupení, sepsání vyjádření a repliky] podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. d), a § 11 odst. 1 písm. a), d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“). Součástí nákladů je též náhrada hotových výdajů zástupce odpůrkyně ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu za každý z těchto úkonů. Zástupce odpůrkyně neprokázal, že je plátcem daně z přidané hodnoty, a ani soudu tuto skutečnost z veřejně dostupných databází (Administrativní registr ekonomických subjektů) nezjistil. Odpůrkyni proto nenáleží náhrada této daně. Soud odpůrkyni přiznal náhradu ve výši odpovídající 80 % míře úspěchu, tedy ve výši 8 160 Kč. Navrhovatelka je povinna zaplatit tuto částku odpůrkyni ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám jejího zástupce (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 64 s. ř. s.).
162. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost a nejsou zde ani žádné důvody hodné zřetele, pro něž by bylo namíste jim přiznat náhradu nákladů řízení. Proto jim náhrada nákladů řízení nepřísluší (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení:

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

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

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

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

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

Praha 28. března 2023

Mgr. Jan Čížek, v. r.
předseda senátu

