



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Olgy Stránské a Mgr. Ing. Petra Šuránka v právní věci navrhovatelky [redacted] bytem [redacted] zastoupené Mgr. Ludškem Šikolou, advokátem, Advokátní kancelář Šikola a partneři, s.r.o., se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, proti odpůrci: **Město Říčany**, se sídlem Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, o návrhu na zrušení opatření obecné povahy Územního plánu Říčan, vydaného Zastupitelstvem města Říčany dne 28. 5. 2014, pod č. j. 67879/2011-MURI/OUPRR/493, v části změny funkčního využití plochy na pozemcích parc. č. 1163, 1165/1, 1165/3 v k. ú. Říčany u Prahy, na „OK“ a „DSL“ a v části umístění veřejného parkoviště „P“ na těchto pozemcích v rámci Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní

t a k t o:

- I. Opatření obecné povahy – Územní plán Říčan, vydaný Zastupitelstvem města Říčany dne 28. 5. 2014, pod č. j. 67879/2011-MURI/OUPRR/493, se ke dni právní moci tohoto rozsudku zrušuje v části týkající se pozemků parc. č. 1163, 1165/1, 1165/3 v k. ú. Říčany u Prahy, zapsaných na LV 2831 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ.
- II. Odpůrce je povinen do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit navrhovatelce k rukám jejího advokáta Mgr. Ludška Šikoly na náhradě nákladů řízení částku 17.342 Kč.

## O d ů v o d n ě n í

### Návrh

Navrhovatelka se návrhem doručeným Krajskému soudu v Praze dne 24. 9. 2014 domáhá zrušení opatření obecné povahy - územního plánu Říčán (dále jen „územní plán“), vydaného usnesením zastupitelstva pod č. j.: 67879/2011-MURI/OUPRR/493 dne 28. 5. 2014, jenž mění funkční využití jejích pozemků parc. č. 1163, 1165/1, 1165/3 v k. ú. Říčany u Prahy (zapsaných na LV č. 2831 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha – východ) na „OK“ a „DSL“ a jenž umísťuje na těchto pozemcích v rámci Koncepce veřejné infrastruktury – dopravní ÚP Říčán z února 2004 (dále jen „Koncepce“ nebo také „výkres N7“) veřejné parkoviště „P“. Navrhovatelka tvrdí, že byla změnou funkčního využití svých pozemků a na nich vymezeným parkovištěm zkrácena na svých právech, zejména v právu vlastnickém, jakož i v právu na soukromí. Dále namítá, že její námitky proti územnímu plánu nebyly dostatečně a úplně vypořádány a že územní plán nebyl vydán zákonem stanoveným způsobem, a to zejména z důvodu nesprávného a neúplného rozhodnutí o námitkách navrhovatelky a s ohledem na rozpornost textové a grafické části územního plánu. Současně tvrdí, že územní plán je vydán v rozporu se zásadou proporcionality zásahu do vlastnických práv navrhovatelky k jejím nemovitostem.

V návrhu uvedla, že dne 18. 12. 2003 a dne 21. 3. 2007 podala žádost o změnu funkčního využití svých pozemků par. č. 1163 a 1165/1 z „P“ (parkoviště) na „SV“ (plochy smíšené obytné – venkovské, dále jen „SV“). Tehdy zastupitelstvo uvedlo, že souhlasí, aby o navrhovatelčiných návrzích na změnu funkčního využití bylo jednáno v rámci pořizování nového územního plánu.

V původním návrhu územního plánu z roku 2011 bylo pro většinu oblastí zasahujících pozemky navrhovatelky určeno funkční využití s označením „OM – občanské vybavení – malá a střední komerční zařízení“ (dále jen „OM“) a „DSD – dopravní infrastruktura – silniční komunikace“ (dále jen „DSD“) a zachoval je i návrh územního plánu z roku 2012, k němuž proběhlo dne 14. 2. 2012 veřejné projednání. Tehdy podala navrhovatelka proti návrhu územního plánu námitku č. j. 115813.

V návrhu územního plánu z května 2013, k němuž proběhlo dne 10. 6. 2013 opakované veřejné projednání, byla část pozemků spadající dříve pod funkční využití „OM“ změněna na „OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ (dále jen „OK“). Plocha „DSD“ zůstala zachována. Zároveň byla na pozemcích navrhovatelky vytvořena plocha „WD 78 – veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění – parkovací dům – ul. Pod Lihovarem“ (dále jen „WD 78“). Navrhovatelka podala námitky č. j. 36282, č. j. 36283 a č. j. 36284, týkající se pozemků parc. č. 1163, 1165/1 a nyní také 1165/3.

V návrhu z listopadu 2013, k němuž se dne 5. 12. 2013 konalo II. opakované veřejné projednání, byla zachována pro část pozemků plocha „OK“, nicméně původní využití „DSD“ pro další část bylo nahrazeno kategorií „DSL“ a na předmětných pozemcích se znovu objevila

kategorie „WD 78“. Navrhovatelka podala námitky č. j. 72804, č. j. 72810, č. j. 72814 a č. j. 72815.

Návrh z února 2014, k němuž se dne 24. 3. 2014 konalo III. opakované veřejné projednání, potvrdil funkční využití „OK“ a „DSL“ pro pozemky navrhovatelky. V Koncepci se objevilo na pozemcích navrhovatelky označení „P“ pro veřejné parkoviště. Navrhovatelka podala námitky č. j. 19963, č. j. 19964 a č. j. 19965.

Námitkám nebylo vyhověno a na pozemcích navrhovatelky bylo v územním plánu zachováno funkční využití „OK“, resp. „DSL“, stejně jako označení „P“ pro veřejné parkoviště.

Navrhovatelka shrnula, že ve všech fázích podala námitky podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) proti části návrhu územního plánu, kterou se změnilo funkční využití jejích pozemků postupně dvojím způsobem: 1) z „VP“ na „OM“, poté na „OK“ a 2) z „P“ na „DSD“ a nakonec na „DSL“, a kterou byla vymezena veřejně prospěšná stavba pro parkovací dům „WD 78“, resp. veřejné parkoviště „P“, s níž rovněž nesouhlasila.

Kvůli omezením vyplývajícím z uvedených změn funkčního využití plochy, která zasahuje do pozemků navrhovatelky, a umístěním veřejného parkoviště „P“ na této ploše, dochází k významnému zásahu do práv navrhovatelky, zejména do vlastnického práva a k výraznému omezení vlastnického práva navrhovatelky pokojně, bez rušivých zásahů překračujících míru přiměřenou poměrům, užívat uvedené nemovitosti. S vysokou pravděpodobností by změna funkčního využití a realizace parkoviště vedla rovněž ke snížení tržní ceny všech nemovitostí navrhovatelky. Potenciální výstavba v této oblasti by pak představovala výrazný zásah do práva na soukromí, práva na příznivé životní prostředí a související zdravotní rizika (zejména v důsledku hluku, prašnosti a znečištění ovzduší).

Navrhovatelka proto tvrdí, že opatřením obecné povahy vydaným odpůrcem, obsahujícím změnu funkčního využití pozemků navrhovatelky na „OK“ a „DSL“ a umístěním veřejného parkoviště „P“, byla zkrácena na svých právech.

### **Podmínky řízení**

Soud před věcným posouzením návrhu zkoumal splnění podmínek řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. Mezi tyto podmínky je třeba řadit především existenci opatření obecné povahy, aktivní žalobní legitimaci navrhovatele a formulaci návrhu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008 – 34). V dané věci není pochyb o existenci opatření obecné povahy, neboť napadený územní plán byl schválen zastupitelstvem odpůrce dne 28. 5. 2014 a následně vydán formou opatření obecné povahy. Navrhovatelka svoji aktivní legitimaci dovozuje z vlastnictví shora uvedených pozemků. Vlastnické právo navrhovatelky soud ověřil z výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 2831 pro katastrální území Říčany u Prahy). Dotčení těchto pozemků územním plánem v napadené části lze dovést, neboť tyto pozemky jsou regulovány způsobem, který tvrdí navrhovatelka. Legitimace navrhovatelky k podání návrhu je proto dána. Další podmínkou

projednatelnosti návrhu je formulace závěrečného návrhu v souladu s požadavky plynoucími z ustanovení § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), resp. meritorně projednatelný závěrečný návrh (petit). Vzhledem k tomu, že navrhovatelka požaduje zrušení části opatření obecné povahy, je třeba považovat za splněnou i tuto podmínku řízení. Návrh byl rovněž podán včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.) a obsahuje požadované náležitosti (§ 101b odst. 2 s. ř. s.).

Soud proto mohl přistoupit k vlastnímu posouzení návrhu.

### **Důvody návrhu**

#### **1) Nedostatečné a nepřezkoumatelné vypořádání námitek**

V tomto návrhovém bodě odkazuje navrhovatelka na zákonnou úpravu obsaženou v § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž je třeba klást na odůvodnění opatření obecné povahy stejné požadavky jako v případě jiných správních rozhodnutí (rozsudky ve věcech sp. zn. 1 Ao 5/2010, sp. zn. 7 Ao 7/2010, sp. zn. 8 Ao 2/2010 nebo sp. zn. 9 Ao 3/2011), a na rozsudek ve věci sp. zn. 1 Ao 2/2009, z něhož vyplývá, že vypořádání námitek je nedostatečné a nezákonné, pokud se správní orgán zabývá pouze některými v ní uplatněnými argumenty, ale na jiné nereaguje. Podle navrhovatelky vypořádání, jež je nedílnou součástí územního plánu, požadavky předpokládané zákonem a judikaturou zásadním způsobem nesplňuje, neboť k některým aspektům námitek se odpůrce v rozhodnutí nevyjádřil dostatečně či dokonce vůbec. Některým námitkám opakovaně vyhověl v odstranění veřejně prospěšné stavby, jen aby se v další verzi návrhu územního plánu objevila namítaná stavba znovu. Také v některých případech rozhodnutí odpůrce vypořádalo úplně něco jiného, než bylo namítáno. Podle navrhovatelky nelze na její věc aplikovat náleze Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III ÚS 1669/11 (přehnané požadavky na odůvodnění vypořádání námitek jsou přehnaným formalismem, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů a lze ho hodnotit jako nepřipustný zásah do práva na samosprávu), neboť v případě vypořádání jejich námitek nebyly splněny požadavky na odůvodnění ani v základních rysech. Pokud nejsou námitky vypořádány z části nebo vůbec, nelze opatření obecné povahy obsahující rozhodnutí o námitkách považovat za přezkoumatelné a tudíž zákonné.

Navrhovatelka v návrhu na zahájení řízení dále rozsáhle zrekapitulovala obsah všech svých námitek, rozhodnutí odpůrce o námitkách a formulovala výhrady proti způsobu vypořádání námitek a uzavřela, že rozhodnutí o námitkách je v rozporu s § 68 odst. 3 správního řádu a je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

Odpůrce ve vyjádření k návrhu na zrušení části opatření obecné povahy odkázal na náleze Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III ÚS 1669/11 (týž náleze, vůči němuž se navrhovatelka v návrhu na zahájení řízení vymezila – poznámka soudu), podle něhož nelze na způsob vypořádání námitek klást stejné požadavky jako na rozhodnutí vydaná podle § 68 odst. 3 správního řádu. Nicméně z rozhodnutí o námitkách musí být patrné jak výrok rozhodnutí, tak důvody takového rozhodnutí. Tyto základní parametry rozhodnutí o

námítkách navrhovatelky k územnímu plánu splňuje. Navíc se v každém opakovaném veřejném projednání návrhu rozhoduje pouze o námítkách, které se týkají částí územního plánu, jež prošly od předešlého projednání úpravou, a dalších částí touto úpravou dotčených, neboť podle § 53 odst. 2 stavebního zákona se při opakovaném veřejném projednání projednává upravený návrh územního plánu v rozsahu úprav.

Odpůrce popřel pravdivost tvrzení navrhovatelky, podle kterého není zřejmé, jakou část pozemků navrhovatelky přesně funkční plochy „OK“ a „DSL“ zabírají, neboť uvedené plyne z grafické části územního plánu. K tvrzení navrhovatelky, že z odůvodnění územního plánu nelze žádným způsobem dovodit, jakými úvahami se pořizovatel řídil při změnách funkčního využití předmětných pozemků, uvedl, že ze samé podstaty procesu pořizování územního plánu a v souvislosti s rozsahem prací v tomto procesu, kdy se řeší veškeré pozemky na území obce, je zřejmé, že odůvodnění opatření obecné povahy nemůže obsahovat popis úvah pořizovatele pro rozhodnutí o každé jednotlivé funkční ploše, resp. pozemku. Námítce navrhovatelky stran veřejně prospěšné stavby „WD 78“ bylo vyhověno. Území poté bylo vyřešeno návrhem plochy pro vybudování parkoviště, přičemž od vybudování veřejně prospěšné stavby bylo upuštěno. Stavba parkoviště v této lokalitě je odpůrcem i pořizovatelem, jakož i projektantem shledána opodstatněnou, avšak při hlubší úvaze v rámci vypořádání námítky navrhovatelky se její zařazení do veřejně prospěšných staveb ukázalo jako neopodstatněné a bylo proto ze souboru veřejně prospěšných staveb vyjmuto. K námítce ohledně nedostatečnosti posouzení vlivu návrhu územního plánu na životní prostředí (dále jen „SEA“) uvedl, že v souladu se stavebním zákonem pořídil k návrhu zadání územního plánu stanovisko KÚSK, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 20. 8. 2009, č. j. 121112/2009/KUSK-OŽP/Más, v němž je konstatováno, že posouzení SEA není požadováno. Uvedenému úřadu byla opakovaně zasílána dokumentace návrhu územního plánu v rámci veřejného i opakovaných veřejných projednání. Ani na základě těchto projednání nevznel požadavek na zpracování SEA. K poznámce navrhovatelky o absenci zpracování zpráv o uplatňování územního plánu v uplynulém období sdělil, že podle § 55 stavebního zákona se vyhodnocení a zpráva o uplatnění územního plánu zpracovávají do čtyř let od vydání územního plánu a poté pravidelně jednou za čtyři roky. Stávající územní plán je prvním vydaným územním plánem. V souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona nebyly proto dosud vyhodnocení ani zpráva zpracovány. K tvrzení navrhovatelky ohledně ochrany půd sdělil, že aplikací uvedeného nařízení vlády se územní plán nezabýval, neboť mu to nepřísluší. Nařízení se zabývá pravidly hospodaření na půdách, což není obsahem územního plánu. Odůvodnění jednotlivých rozhodnutí o námítkách považuje odpůrce za dostatečnou. Nejsou proto dány důvody nepřezkoumatelnosti územního plánu v jakékoliv jeho části. Toto tvrzení navrhovatelky proto odmítá stejně jako tvrzení, že ve vydaném územním plánu došlo na pozemcích navrhovatelky k nepřiměřenému upřednostnění veřejného zájmu nad zájmem soukromým. Tato proporce byla vždy pečlivě vyhodnocena a byla hledána i nalezena optimální vyváženost řešení.

Navrhovatelka v replice uvedla, že se odpůrce ve vyjádření dovolává judikátu Ústavního soudu, který již dříve sama citovala, aniž by však provedl hlubší rozbor jeho významu a aplikovatelnosti na projednávanou věc a bez dalšího tvrdí, že rozhodnutí o námítkách splňuje základní parametry. Vůbec se však nevyjadřuje k argumentům navrhovatelky, na základě nichž je třeba dospět k závěru o neaplikovatelnosti výše uvedené



judikatury na projednávanou věc, v níž Ústavní soud nijak nezpochybňuje aplikovatelnost § 68 odst. 3 správního řádu, která naopak vyplývá z § 174 odst. 1 správního řádu. Navrhovatelka dále nesouhlasila s tvrzením odpůrce, že rozsah funkčních ploch „OK“ a „DSL“ zabírajících pozemky navrhovatelky lze vyčíst z grafické části územního plánu. Podle navrhovatelky ani grafická část územního plánu není dostatečně spolehlivým podkladem, vzhledem k tomu, že hranice těchto funkčních ploch nekopírují hranice jednotlivých pozemků, ale pŕlí pozemky navrhovatelky. Aniž by tato hranice byla přesně v terénu vytyčena nebo jinak určitelná, bude toto v budoucnu potenciálně zdrojem možných sporů, např. při určování konkrétního umístění případného parkoviště.

Podle navrhovatelky neobstojí ani tvrzení odpůrce, že s ohledem na podstatu procesu pořízení územního plánu, kdy se řeší veškeré pozemky na území obce, je zřejmé, že odůvodnění opatření obecné povahy nemůžže obsahovat popis úvah pořizovatele pro rozhodnutí o každé jednotlivé ploše, resp. pozemku. Tohoto tvrzení se odpůrce nemůžže dovolávat v souvislosti s vypořádáním námitek, v nichž navrhovatelka opakovaně brojila především proti opakovaným změnám funkčního využití zhoršujícím její právní postavení bez náležitého vypořádání jejích námitek. Argumentace odpůrce je proto zavádějící a vychází z účelového vytržení z kontextu konkrétního tvrzení navrhovatelky.

Vyjádření odpůrce k odstranění „WD 78“ označila navrhovatelka jako vnitřně rozporné, neboť odpůrce na jednu stranu uvádí, že stavba parkoviště v této lokalitě byla shledána opodstatněnou, aby jedním dechem dodal, že při hlubší úvaze v rámci vypořádání námitek navrhovatelky se její zařazení do veřejně prospěšných staveb neprokázalo jako opodstatněné. Z uvedené argumentace je zřejmé, že sám odpůrce více či méně připouští nedostatek veřejného zájmu na stavbě parkoviště na pozemcích navrhovatelky, přesto však na něm trvá. Uvedené je charakteristické pro celkový přístup odpůrce k zájmům navrhovatelky, na které nebere odpůrce zřetel, a teprve na základě vytrvalé snahy navrhovatelky a opakovaného nastolování daných problémů dospěje na základě „hlubšího uvážení“ k závěru, že na jím prosazovaném citelném zásahu do práv navrhovatelky (možnost vyvlastnění) není zájem. Přesto na oprávněnosti svého přístupu trvá.

Pokud jde o nedostatečné posouzení SEA, odpůrce nijak nevyvrací argumenty navrhovatelky. Svůj postup znovu odůvodňuje pouze tím, že posouzení SEA nebylo KÚSK požadováno. S argumentem navrhovatelky se tak nevypořádal.

K vyjádření odpůrce ohledně nařízení vlády č. 262/2011 Sb. uvedla, že územní plán musí být v souladu s českými a evropskými právními předpisy, tedy i s uvedeným nařízením. V případě nerespektování tohoto imperativu je namíste územní plán, resp. jeho část zrušit pro rozpor se zákonem. V daném případě hrozí případný postih České republiky za porušení práva Evropské unie.

Podle navrhovatelky není vypořádání jejích námitek dostatečné. Shrnula, že vypořádání námitek č. j. 115813 se vůbec nevyrovnalo s argumentací navrhovatelky a pouze obecně odkázalo na soulad s platnou územně plánovací dokumentací, zadáním a se zákony a cíli územního plánování, nevyjádřilo se však k navrhovaným funkčním využitím „OM“ a „DSD“, nýbrž k úplně jiným funkčním využitím „OK“ a „DSL“, jež nebyla pro pozemky

navrhovatelky vůbec navrhována. Obdobný problém se týkal i námitky č. j. 36282. Vypořádání námitek č. j. 36283 pak bylo zkratkovité a s řadou argumentů se nevypořádalo (proti vytvoření parkovacích ploch v lokalitě a proti neexistenci dokumentace SEA). I rozhodnutí o námitce č. j. 36284 je strohé a svědčí o neochotě vypořádat se alespoň v hrubých rysech s argumenty navrhovatelky a připustit pochybení. Totéž lze uvést k námitkám č. j. 72804, č. j. 72810, č. j. 72814 a č. j. 72815. V případě poslední uvedené námitek bylo třeba vyjasnit namítanou neaktuálnost podkladů a konkrétněji zdůvodnit, proč není aktuální dokumentace SEA vyžadována. Rozhodnutí o námitkách č. j. 19963 a č. j. 19964 bylo nemístně vypořádáno s tím, že nebylo předmětem III. opakovaného veřejného projednání. Odpůrce pouze obecně odkázal na § 53 odst. 2 stavebního zákona. Aby se toto ustanovení mohlo uplatnit, muselo by být seznatelné, co bylo předmětem daného opakovaného veřejného projednání. Odpůrce v žádné fázi řízení nespecifikoval jeho předmět. Tytéž výhrady platí i pro vypořádání námitek č. j. 72815.

## **2) Nedostatečné odůvodnění návrhu územního plánu**

K tomu navrhovatelka uvedla, že stejné požadavky na odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou podle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 3/2008 kladeny i na odůvodnění územního plánu jako takového. Konkrétně namítla, že z Přílohy č. 2 územního plánu – Odůvodnění (dále jen „Odůvodnění ÚP“) například vůbec nevyplývá, proč se na pozemcích navrhovatelky opět nachází záměr počítající s parkovištěm. Žádnou zmínku o parkovišti v ploše zasahující do pozemků navrhovatelky nelze najít v Odůvodnění ÚP ani v textu Přílohy č. 1 (zejména kapitola 4.1.2.3 na str. 21-22). Potřebnost parkoviště tak není vůbec odůvodněna, což vzhledem k vývoji vypořádání námitek v dané věci považuje za naprosto zásadní vadu územního plánu. V souvislosti s tím, že navržená varianta parkoviště byla námitkami navrhovatelky výslovně a opakovaně zpochybňována, a to v kontextu žádosti o vyjmutí pozemků z kategorie „WD 78“ (v této otázce bylo navrhovatelce vyhověno v rámci vypořádání námitek č. j. 36284, č. j. 72804 a č. j. 72814) a v kontextu žádosti o odstranění záměru veřejného parkoviště z Koncepce (navrhovatelce nebylo vyhověno), by mělo být i celkové odůvodnění územního plánu, ve vztahu k jeho částem zasahujícím pozemky navrhovatelky, vyhodnoceno jako nedostatečné a nezákonné. Je naprosto nepřijatelné, aby rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu ze dne 10. 6. 2013 a v rámci II. opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu ze dne 5. 12. 2013 vyhovělo námitkám navrhovatelky a vypustilo veřejně prospěšnou stavbu z návrhu územního plánu, a aby se pak i přesto, bez jakéhokoliv odůvodnění, objevil záměr parkoviště v novém územním plánu (resp. ve zmíněné Koncepti, jež je součástí územního plánu) znovu. Navrhovatelka v této souvislosti odkázala na judikaturu Nejvyššího správního soudu (konkrétně na rozsudky sp. zn. 1 Ao 2/2010 a sp. zn. 9 Ao 1/2008), z nichž cituje pasáže o povinnosti odůvodnit územní plán v souladu s cíli a úkoly územního plánování, kterou však odůvodnění územního plánu Města Říčany nerespektuje. Tyto nedostatky se projeví i v naprosto nedostatečném způsobu vypořádání námitek, kdy byla zásadní námitka ohledně záměru parkoviště v Koncepti vyřízena slovy „*Nebylo předmětem III. OVP ÚP Říčany.*“ Nový územní plán navíc vůbec nereflexuje důvody pro změnu funkčního využití pozemků navrhovatelky na OK a DSL. Z jeho odůvodnění nelze žádným způsobem dovodit, jakými úvahami se pořizovatel územního plánu řídil při změně funkčního využití předmětných pozemků. Je však nepochybné, že zájem navrhovatelky nebyl

bez náležitého odůvodnění zohledněn, což se odrazilo i ve způsobu vypořádání jejích námitek.

Odůvodnění potřebnosti funkčního využití „OK“ a ještě intenzivněji využití „DSL“, jež je určeno pro vybudování parkoviště, je žádoucí zejména s ohledem na skutečnost, že v předmětné ploše byly právě navrhovatelčiny pozemky na základě námitek v předchozí fázi projednávání vyjmuty z kategorie „WD 78“, v rámci které se počítalo s vybudováním parkovacího domu. Pokud je stavba „WD 78“ na pozemcích navrhovatelky nepotřebná, není zřejmé, proč by mělo být zachováno v předmětné ploše funkční využití „DSL“. Odůvodnění územního plánu je tak i v případě potřebnosti funkčního využití „OK“, resp. „DSL“ nedostatečné. Je proto zřejmé, že odůvodnění územního plánu týkající se změny funkčního využití pozemků navrhovatelky na „OK“ a „DSL“ a umístění veřejného parkoviště „P“ na těchto pozemcích v rámci Koncepce je v rozporu s § 68 odst. 3 správního řádu a je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

K této námitce odpůrce uvádí, že důvody vytvoření ploch „OK“ a „DSL“ jsou patrné z odůvodnění územního plánu (str. 26) „Důležitá rozhodnutí pro koncepci nového ÚP“. Druhý bod odkazuje na zohlednění zastavěných a zastavitelných pozemků podle dosavadního plánu, jímž je míněn Územní plán Sídelního útvaru Říčany (dále jen „Úpn SÚ Říčany“). Využití pozemků navrhovatelky podle územního plánu odpovídá v maximální možné míře využití pozemků podle ÚPn SÚ Říčany. K odstavci o vypořádání námitek zopakoval odpůrce tvrzení obsažená v části vyjádření k nedostatečnosti a nepřezkoumatelnosti vypořádání námitek.

Navrhovatelka v replice uvedla, že odpůrce ve vyjádření nepřichází s žádnými novými tvrzeními. Pouze mechanicky opakuje své předchozí argumenty a bez dalšího rozvedení své argumentace odkazuje na ÚPn SÚ Říčany. Jde opět o nedostatečné odůvodnění. Navrhovatelka znovu poukázala na pochybení, kdy vypořádání námitek na jednu stranu vypustilo veřejně prospěšnou stavbu, aby se pak přesto, bez jakéhokoli odůvodnění objevil záměr parkoviště v návrhu územního plánu znovu. Poukázal rovněž na nedůvodnou změnu dvojího funkčního využití: 1) z „VP“ na „OM“ a poté na „OK“, 2) z „P“ na „DSD“ a nakonec „DSL“. Úvahy, jimiž se odpůrce při těchto změnách řídil, nejsou z odůvodnění územního plánu patrné. Nepochybné však je, že zájem navrhovatelky nebyl bez náležitého odůvodnění zohledněn, což se odrazilo i ve vypořádání jejích námitek.

### **3) Neproporcionální zásah do vlastnických práv**

Navrhovatelka nejprve odkázala na judikaturu Nejvyššího správního soudu (rozsudek č. j. 1 Ao 1/2009 – 120), v níž Nejvyšší správní soud dospívá jednak k závěru, že *„Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“* a dále konstatuje, že *„Při tvorbě územního plánu je třeba se řídit zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv a jiných věcných práv.“*

Dále navrhovatelka tvrdí, že přijetím územního plánu došlo k nepřiměřenému zásahu



do jejich práv v rysech popisovaných Nejvyšším správním soudem v citovaném judikátu. Omezení, která pro navrhovatelku vyplývají z územního plánu (konkrétně ze změny funkčního využití jejích pozemků na „OK“ a „DSL“ a z umístění veřejného parkoviště „P“), mají za následek zkrácení vlastnického práva navrhovatelky, práva na příznivé životní prostředí, práva na soukromý a rodinný život a omezení v právu svobodně podnikat. Uvedená omezení přesahují spravedlivou míru. Odpůrce má ve svém vlastnictví na severní straně nádraží ucelený blok pozemků, u nichž Strategický plán počítal právě s funkčním využitím pro účely parkovací plochy. Odpůrce dlouhodobě prosazuje vybudování parkoviště u nádraží, o jehož koupi probíhají finální jednání s Českými drahami. Vzhledem k tomu, že existuje vysoká pravděpodobnost, že se město Říčany stane vlastníkem nádraží, bude tak moci vybudovat parkoviště právě u nádraží. Za této situace představuje zvolená varianta vybudování parkoviště na pozemcích navrhovatelky neodůvodněný zásah do jejich vlastnických práv k jejím pozemkům, které jsou dopravně i územně odděleny od ploch, které jsou v lokalitě „Přednádraží“ a navíc jsou od nádraží vzdáleny 250 m. Navrhovatelka dále zopakovala, že v dochozí vzdálenosti od jejích pozemků se navíc nenachází žádné významné náměstí, významná stavba či jiná pamětihodnost a že různé areály a obchodní domy mají vlastní parkoviště, stejně jako nádraží, které uspokojuje parkování vozidel dostatečně. Vedlejší parkoviště na pozemku parc. č. 1160/7 v majetku odpůrce pro 26 vozidel je navíc stále poloprázdné. Přestože tedy existuje vhodná příležitost pro využití vlastního majetku, rozhodl se odpůrce v územním plánu pro naprosto nepřiměřené, nelegitimní a nejméně šetrné řešení na úkor navrhovatelky, při kterém nerespektoval rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 Ao 3/2009. Upřednostněním veřejného zájmu, který nebyl při tvorbě nového územního plánu dostatečně a přesvědčivě prokázán, nad zájem navrhovatelky došlo rovněž k porušení § 18 odst. 2 stavebního zákona. Změna funkčního využití pozemků navrhovatelky na „OK“ je naprosto nepřiměřená, neboť oblast, v které působí více různých malých subjektů a vlastníků s různými podnikatelskými zájmy, nelze takovým nepřiměřeným způsobem spojovat do plošně rozsáhlých komerčních zařízení. Je totiž nutné, aby byl každý pozemek mimo areál posuzován samostatně, zejména jde-li o majetek fyzických osob. V předmětné oblasti došlo k několika změnám oproti návrhu z roku 2011. Je proto nepřiměřené, že nebyly samostatně posuzovány i pozemky navrhovatelky. Podle podmínek „DSL“ je nepřipustné stavět nadzemní stavby. Takové využití je oproti stavu před účinností územního plánu výrazným, nepřiměřeným zhoršením. Předtím bylo možné, aby si navrhovatelka nechala na pozemcích postavit např. čerpací stanici, prodejnu, sklad, motorest, apod. Změnou na funkční využití „DSL“ takovouto možnost ztratila, čímž došlo k nepřiměřenému zásahu do jejích práv (práva vlastnického a práva svobodně podnikat). Z výše uvedeného plyne, že územní plán představuje neproporcionální zásah do práv navrhovatelky.

Odpůrce k tomuto návrhovému bodu uvedl, že územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. V průběhu pořizování nového územního plánu se konala veřejná projednání (1 řádné a 3 opakovaná). Nad rámec zákona provedl odpůrce veřejnou prezentaci návrhu zadání územního plánu a veřejné prezentace pracovní verze návrhu územního plánu. Cílem těchto projednání bylo co nejvíce umožnit veřejnosti vyjádřit se ke koncepci rozvoje města a zajistit tak minimální zásah do vlastnických práv jednotlivých vlastníků nemovitostí. V umístění funkčních ploch s rozdílným způsobem využití „OK“ a „DSL“ na pozemky navrhovatelky neshledává odpůrce neoprávněný zásah do vlastnických práv navrhovatelky. Využití těchto funkčních ploch podle konstrukce nového územního plánu

nejvíce odpovídá využití, které bylo na předmětných pozemcích přípustné podle ÚPn SÚ Říčany, jenž platil před vydáním nového územního plánu. V ploše stávající OK požadovala navrhovatelka původně funkční využití „OM“ (námitka navrhovatelky č. j. 115813 z 23. 1. 2012), které je více omezující než „OK“. Plocha „OK“ přibližně odpovídá minulému využití, kterým bylo veřejné prostranství. Odpůrce v této souvislosti poukázal na to, že ve schváleném zadání územního plánu je uvedeno, že uvnitř zastavěného území města se nemá podporovat rozvoj nových výrobních kapacit, stávající kapacity se mají postupně převádět na kategorii nižší (drobnou řemeslnou výrobu). Odpůrce dále uvedl, že podmínky prostorového uspořádání plochy „OK“ dávají možnost, nikoli povinnost maximálního využití. Není tedy nutno spojování objektů do plošně rozsáhlých komerčních zařízení, jak uvádí navrhovatelka. Tato možnost je naopak výhodou, kterou však nemusí vlastník pozemků využít a může umístit jednotlivé malé subjekty s různými podnikatelskými aktivitami. Plocha „DSL“ byla dříve stejně jako nyní dopravní plochou – parkovištěm (jak vyplývá z hlavního výkresu ÚPn SÚ Říčany) předpokládající využití jako parkoviště, a to bez ostatních stavebních objektů. S výkladem stavebního úřadu, jenž je obsažen ve sdělení č. j. 109558/2014-MURI/OSÚ/00029, se odpůrce neztotožňuje. Vadnost uvedeného sdělení lze doložit citací z textové části ÚPn SÚ Říčany, kde je jako výškový limit uvedeno „2 nadzemní podlaží, výjimečně 4, a to v lokalitě Komenského náměstí (tedy ne na pozemcích navrhovatelky). Případná výstavba byla navíc možná pouze v ploše „VP“ (nyní „OK“, přičemž i nyní lze v ploše „OK“ objekty umístit), nikoliv v ploše „P“ (nyní DSL). Dalším nesouladem v navrhovatelkou předložených dokladech je nesoulad mezi výše citovaným sdělením a územně plánovací informací ze dne 28. 7. 2011, s jejímž obsahem odpůrce rovněž nesouhlasí, a která je navíc již neplatná a obsahově se neshoduje s citovaným sdělením.

Umístění parkoviště v této lokalitě je odůvodněné. Není pravdou tvrzení navrhovatelky, že nádraží uspokojuje parkování vozidel dostatečně, naopak problematika stále narůstajícího počtu aut parkujících u nádraží vyřešena není. K tvrzení navrhovatelky o poloprázdném sousedním parkovišti odpůrce uvedl, že parkoviště umístěné na sousedních pozemcích je během dne intenzivně využíváno (viz foto parkoviště v blízkosti pozemků navrhovatelky). V průběhu pořizování územního plánu byly zvažovány různé varianty využití pozemků v lokalitě a vybranou variantu vyhodnotil odpůrce jako nejvýhodnější s nejmenším zásahem do vlastnických práv dotčených vlastníků. Jiné varianty řešení by byly větším zásahem, neboť na pozemcích navrhovatelky bylo parkoviště navrhováno ÚPn SÚ Říčany již od roku 1998.

Navrhovatelka replikovala poukazem na to, že se odpůrce nijak nevypořádal s argumenty, pokud jde o možnost využití uceleného bloku pozemků ve vlastnictví odpůrce na severní straně nádraží, jak s tím počítal Strategický plán. Ve světle tohoto konstatování a s ohledem na to, co uvedla navrhovatelka již v návrhu, se zvolená varianta funkčního využití pozemků jeví jako nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jejího vlastnického práva. Je tomu tak tím spíše, že její pozemky jsou dopravně i územně odděleny od ploch v lokalitě Přednádraží, jsou vzdáleny 250 m od nádraží a v jejich dochozí vzdálenosti se nenacházejí žádné významné stavby, náměstí ani pamětihodnost. Navrhovatelka proto setrvala na tom, že odpůrce měl k svému záměru využít své pozemky, nikoli soukromé pozemky navrhovatelky a že ze strany odpůrce jde o zcela nepřiměřené, nelegitimní a nejméně šetrné řešení.

#### 4) Rozpor textové a grafické části územního plánu

V tomto návrhovém bodu navrhovatelka zopakovala, že v Koncepti, která tvoří výkres č. 7 a jež je grafickou součástí územního plánu, je v ploše zasahující do pozemků navrhovatelky uvedeno označení P pro veřejné parkoviště. V textové části však pro toto grafické označení nelze nalézt oporu. Z odůvodnění územního plánu nevyplývá, proč se na pozemcích navrhovatelky opět nachází záměr počítající s parkovištěm. Zmínku o parkovišti v ploše zasahující pozemky navrhovatelky nelze nalézt ani v odůvodnění územního plánu. Ani v textu Přílohy č. 1 nelze nalézt parkoviště, které by odpovídalo grafickému znázornění v Koncepti. Rozpor mezi textovou a grafickou částí sám o sobě zpochybňuje územní plán, neboť obě tyto části musí být ve vzájemném souladu. Grafická část je zobrazením části textové v mapových podkladech (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 1/2009 – 74), podle kterého „*Takový rozpor zakládá nejistotu budoucích vztahů, neboť územní plán je závazným podkladem pro další rozvoj území.*“ Územní plán není ani v souladu s § 18 odst. 2 a 4 stavebního zákona.

Odpůrce nepovažuje za důvodnou ani tuto výhradu. Uvádí, že podle výkresu N7 koncepce veřejné infrastruktury – dopravy odpovídá na uvedených pozemcích využití podle hlavního výkresu a podle textové části (označeno jako plocha „DSL“). Tento tématický výkres má přehledně zobrazovat koncepci dopravní infrastruktury. Jako hlavní využití je v ploše „DSL“ uvedeno parkoviště pro vozy do 3,5 t související s dopravní infrastrukturou. Z tohoto důvodu je i ve výkresu N7 uvedena na předmětných pozemcích značka „P“. V legendě tohoto výkresu je značka popsána.

#### Posouzení návrhu

Návrhový bod 1) v celé své šíři a ve světle předestřené skutkové a právní argumentace míří na nedostatečné a nepřezkoumatelné vypořádání námitek podaných navrhovatelkou. Soud se proto při posuzování tohoto návrhového bodu zaměřil na otázku, zda se odpůrce v potřebném rozsahu a náležitě vypořádal s námitkami navrhovatelky uplatněnými v procesu projednávání územního plánu.

Z předložené spisové dokumentace, zejména z námitek, které soud z důvodu autentičnosti uvádí takřka v doslovném znění a z jejich vypořádání (rovněž doslovně reprodukováného), jež tvoří přílohu 3, 4, 5 a 6 odůvodnění opatření obecné povahy, vyplynulo následující:

Dne 23. 1. 2012 podala navrhovatelka námitku evidovanou pod č. j. 115813 proti návrhu územního plánu (k veřejnému projednání návrhu, které se konalo dne 14. 2. 2012), v níž nesouhlasila s tím, aby části jejích pozemků parc. č. 1163 a 1165/1 byly bezdůvodně rozděleny územním plánem na části „OM“ a „DSD“. Zmínila, že v minulosti již podala dvě žádosti (ze dne 18. 12. 2013 a dne 21. 3. 2007) na změnu částí zmíněných pozemků. Dříve označené plochy „P“ (parkoviště) žádala změnit na funkční využití „SV“. Připomněla, že na tyto žádosti reagoval odpůrce sdělením, že zastupitelstvo města souhlasí s tím, aby o přijatých návrzích na změnu územního plánu bylo jednáno v rámci pořizování nového územního plánu

v roce 2008. V námitce uvedla, že je bezdůvodné, aby si město Říčany na soukromém pozemku uprostřed zástavby rodinných domů a v blízkosti obchodních center a průmyslových ploch, kde je parkovišť přebytek, vyměňovalo využití jako parkovací plochy. Upozornila dále na to, že na sousedním pozemku se již nachází parkoviště, jež odpůrce vybudoval pro finanční úřad, a jež je obsazené pouze v úředních hodinách úřadu, jinak je prázdné a nevyužité. Navíc podle navrhovatelky není podle norem (např. ČSN 73 6110) v blízkosti jejích pozemků zákonná pěší dostupnost do lokality, která by vyměňovala nutnost vybudování záchytného parkoviště pro krátkodobé či dlouhodobé stání. Navrhovatelka dále upozornila na více než dostatečné parkovací plochy v blízkosti nádraží a požadovala, aby využití pozemků parc. č. 1163 a 1165/1 bylo v územním plánu vymezeno jednotně ve funkčním vymezení „OM“.

Odpůrce námitce nevyhověl s konstatováním: *„Pozemky parc. č. 1163 a 1165/1, k. ú. Říčany u Prahy jsou vymezeny v zastavitelné ploše návrhu s funkčním označením OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) a v menší části v zastavitelné ploše návrhu s funkčním vymezením DSL (dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště, odstavné plochy). Navrhované vymezení funkčních ploch plně vychází a přejímá spořádání z dosud platné ÚPD města Říčany. Návrh je také plně v souladu se zadáním ÚP Říčany a v souladu s platnými zákony ČR a s úkoly a cíli územního plánování.“*

Toto vypořádání považuje navrhovatelka v návrhu na zahájení řízení za naprosto nedostatečné a zjevně chybné, když se vůbec nevyrovnalo s argumentací navrhovatelky a pouze obecně odkázalo na soulad s platnou územně plánovací dokumentací Říčan a se zadáním územního plánu a s úkoly a cíli územního plánování. Rozhodnutí o námitkách se totiž nevyjádřilo k navrhovaným funkčním využitím „OM“ a „DSD“, ale k úplně jiným funkčním využitím „OK“ a „DSL“, jež nebyla pro pozemky navrhovatelky vůbec navrhována. Vypořádání se tak vyjádřilo k zcela odlišné věci, než byla namítána.

Dne 17. 6. 2013 podala navrhovatelka k upravenému návrhu územního plánu (k opakovanému veřejnému projednání návrhu, které se konalo dne 10. 6. 2013) námitky evidované pod č. j. 36282, č. j. 36283 a č. j. 36284. Podle návrhu na zahájení řízení bylo důvodem podání námitek to, že v upraveném návrhu územního plánu byla část pozemků spadajících dříve pod funkční využití „OM“ změněna na „OK“. Plocha „DSD“ zůstala zachována. Zároveň byla na pozemcích navrhovatelky vytvořena plocha „WD 78“ (veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění).

V námitce č. j. 36282 navrhovatelka znovu žádala o změnu funkčního využití shora uvedených pozemků a nyní také pozemku parc. č. 1165/3 na funkční využití tentokrát „SM“. Upozornila na porušení zásady vhodnosti a potřebnosti zamýšlených záměrů, logiky, subsidiarity, proporcionality, právní jistoty a ochrany nabytých práv, zákazu libovůle a zákazu diskriminace. Uvedla, že v původním návrhu z roku 2011 byla většina dané oblasti ve funkčním využití „OM“ a že je naprosto nepřiměřené, aby oblast, kde působí více různých malých jednotlivých subjektů a vlastníků s různými podnikatelskými aktivitami, kde nelze jednoznačně stanovit budoucí rozvoj, změnila funkční využití na „OK“ pro zařízení plošně rozsáhlá. Dodala, že každý pozemek mimo komerční areál by měl být posuzován samostatně, zvláště jde-li o majetek fyzických osob. V předmětné oblasti došlo k několika jednotlivým změnám oproti návrhu z roku 2011 a je proto naprosto nedůvodné, aby nebyly samostatně

posuzovány i její pozemky. Ty jsou umístěny na jednoznačně dopravně i územně odděleném území, kde podle nového návrhu významně dominuje funkční využití „OK“ (ačkoli by bylo správnější původní „OM“) a „SM“ – smíšené obytné městské plochy. Na části navrhovatelčina pozemku je postavena budova, která na základě stanoviska Krajské hygienické stanice (která poskytla i hlukovou studii) a Hasičského záchranného sboru ČR slouží bezproblémově ve smyslu funkčního využití smíšeného domu s ubytováním. Podle navrhovatelky tedy není objektivně odůvodnitelné funkční využití pozemků pro parkoviště s označením „DSD“, když v předmětném dopravně i územně odděleném území převládá funkční využití „OK“ a „SM“. Odpůrcem navrhované funkční využití bude proto představovat významný zásah do vlastnického práva navrhovatelky, zejména pokles ceny nemovitosti a její znehodnocení. Zmínila také vynucování výstavby gigantického parkoviště, která by představovala výrazný zásah do práva na soukromí, porušení práva na příznivé životní prostředí přinášející zdravotní rizika jako hluk, prašnost a znečištění ovzduší. Plocha „DSD“ pak byla podle navrhovatelky vymezena neurčitě a není vůbec zřejmé, k jak velké části pozemku parc. č. 1163 a 1165/1 se vztahuje. Jde o zásah do vlastnického práva navrhovatelky, který ve svém důsledku znamená, že i část pozemku, která není plochou „DSD“ dotčena, nebude moci být zastavěna podle vůle navrhovatelky. Navíc nebyly vyhodnoceny jakékoli alternativy k navrhovanému řešení.

Odpůrce námitku vypořádal následovně: *„Uvedené pozemky v k. ú. Říčany u Prahy jsou vymezeny v zastavěném území s funkčním využitím OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá a DSL (dopravní infrastruktura-silniční-komunikace). Navrhované vymezení funkčních ploch plně vychází a přejímá spořádání ze současně platné ÚPD města Říčany. Návrh je také plně v souladu se zadáním ÚP Říčany a v souladu s platnými zákony ČR a s úkoly a cíli územního plánování.“*

Navrhovatelka uvádí, že námitce nebylo vyhověno s téměř totožným odůvodněním jako v případě rozhodnutí o námitce č. j. 115813. Namítá, že v porovnání s počtem a rozsahem v námitce uvedených argumentů je vypořádání námitky opět zásadně nedostatečné. Rozhodnutí o námitce naprosto ignorovalo veškerou argumentaci a přiklonilo se jen k již dříve opakovanému, strohému a naprosto obecnému vyjádření o třech větech. Navíc je vypořádání zjevně nepravdivé, neboť není pravdou, že *„navrhované vymezení funkčních ploch plně vychází a přejímá spořádání ze současně platné ÚPD města Říčany“*. Navrhovatelka podala v souvislosti se svým záměrem postavit na svých pozemcích stavbu dne 29. 6. 2011 Městskému úřadu v Říčanech (stavebnímu úřadu) žádost o poskytnutí územně plánovací informace k pozemkům parc. č. 1165/1 a 1163 ohledně 1) maximálně možné zastavěné ploše, 2) funkčního využití. Stavební úřad vydal dne 28. 7. 2011, pod č. j. 40913/2011-MUR/OSÚ/00029, územně plánovací informaci o podmínkách využití území. Podle této informace se pozemky navrhovatelky nacházely částečně v lokalitě označené „VP“ a částečně v lokalitě označené „P“. Tato informace potvrdila možnost stavby na pozemcích navrhovatelky. O tom svědčí také sdělení stavebního úřadu ze dne 11. 7. 2014, č. j. 109558/2014-MURI/OSÚ/00029, které potvrzuje, že stavební záměr navrhovatelky byl na stavebním úřadě konzultován v době platnosti předchozího územního plánu. Sdělení dále uvádí, že plocha na pozemcích parc. č. 1163, 1165/1 a 1165/3 *„byla v rámci funkčního využití dopravní plochy, s prostorovou regulací 2 nadzemní podlaží (výjimečně až 4 nadzemní podlaží) a zastavěnost pozemku vypočtena jednoduchým aritmetickým průměrem z okolní*



*stávající zástavby ohraničené obvodovými komunikacemi („zastavěnost v bloku“). I toto sdělení potvrzuje, že před návrhem nového územního plánu existovala možnost stavby na předmětných pozemcích, což by podle nového návrhu územního plánu nebylo možné. Navrhované vymezení funkčních ploch tedy rozhodně plně nevychází a nepřejímá spořádání z tehdy platné ÚPD města Říčany. Tato skutečnost jasně rozporuje výše uvedené tvrzení z vypořádání námítky a ukazuje na manipulaci odůvodnění rozhodnutí o námítce. Vypořádání je opět zjevně chybné, neboť rozhodnutí o námítce se nevyjádřilo k navrhovanému funkčnímu využití „DSD“, ale k úplně jinému funkčnímu využití „DSL“, jež nebylo pro pozemky navrhovatelky vůbec navrhováno. Vypořádání námítky se tak opět vyjádřilo k úplně odlišné věci, než byla namítána, což je zásadní vadou rozhodnutí o námítkách.*

V námítce č. j. 36283 požadovala vynětí svých pozemků z nově vytvořené plochy „RP přednádražní prostor“ z důvodu bezúčelnosti a nemožnosti jeho řádného vytvoření a pro jeho jedině možné využití jako účelově nucené stavební uzávěry pro celou oblast bez hlubšího významu. Současně žádala o řádné doplnění územního plánu o zákonný dokument SEA řešící tuto oblast a území města Říčany. Také v této námítce poukázala na porušení zásad zmíněných v námítce č. j. 36282 a na to, že pořizovatel územního plánu a navrhovatel „RP přednádražní prostor“ nedisponuje prostředky, za které by mohl odkoupit areál pro autobusy, stejně tak nemá prostředky na vytvoření potřebných studií. Dále uvedla, že je nepřijatelné, aby označená plocha byla vymezena jen přibližně a neurčitě, neboť musí být jasně definována a podložena řádnou studií. S tím souvisí i skutečnost, že rozsah plochy pro řešení v rámci regulačního plánu byl stanoven naprosto nepřiměřeně, neboť stávající dopravní obsluha je stabilizovaná a vymezuje souvislé bloky, které měly být případně řešeny studií a výjimečně regulačním plánem. Lokalita „Přednádraží“, kam spadají její pozemky, má být podle nového územního plánu zařazena jako plocha „DSD“. Nicméně zcela nepochopitelně byl z ucelené plochy vyjmut objekt na pozemku parc. č. 1715 a pozemek parc. č. 1216/3, přičemž podle původního návrhu měly být tyto plochy zahrnuty pod funkční využití „DSD“. Podle navrhovatelky jde o spekulativní a diskriminační postup. V souvislosti se záměrem odpůrce vybudovat ve zmíněné lokalitě parkovací plochu uvedla, že odpůrce má dostatečné plochy pro tento účel a je proto nepřijatelné přenášet zátěž na navrhovatelku jako soukromou osobu. Navrhovatelka specifikovala pozemky ve vlastnictví města, které lze pro potřeby parkování využít a které jsou dnes v neudržovaném stavu. Strategický plán Města Říčany (dále jen Strategický plán) v Programu rozvoje města Říčany na základě Dopravní studie v roce 2005 přímo požadoval vytvoření 500 parkovacích míst jako výstavbu záchytného parkoviště P+R na severní straně železničního nádraží, kde město Říčany vlastní ucelený blok pozemků v ploše o velikosti nejméně 10 001 m<sup>2</sup> vedených v katastru nemovitostí jako manipulační plocha. Tyto pozemky jsou přímo přístupné z rondelu, který byl právě z důvodu přístupnosti vybudován. Navrhovatelka dále namítla, že v rámci veřejného projednání návrhu nového územního plánu nebyl dán k dispozici aktuální dokument o vlivu na životní prostředí. Bez dokumentu SEA není přitom řešena ochrana budoucích investorů v „RP přednádražní prostor“ (omezení hluku, emisí, apod.). Hrozí tak, že nebude možno realizovat požadovaný záměr, který by územní plán mohl dovolit, ale nedovolil by ho následně posuzovaný vliv na životní prostředí. Dosavadní posuzování vlivů návrhu územního plánu je jinak v rozporu s § 2 zákona o posuzování vlivů a s bodem f) přílohy č. 1 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí. Proces pořízení nového územního plánu musí být v souladu se směrnicí SEA pro veřejné plány.

V tomto případě jde o nedostatečně a hlavně nepřezkoumatelně provedené zjišťovací řízení, které nepostihlo vlivy na životní prostředí s ohledem na jejich lokalizaci. Z těchto důvodů nelze odůvodnit návrh územního plánu (str. 68, bod 4, Část A) konstatováním, že tyto pozemky nebudou vyhodnoceny. Závěr se opírá o stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje (dále jen KÚSK“), č. j. 121112/2009/KUSK-OŽP/Más, jež bylo vydáno na základě jiné předložené dokumentace návrhu územního plánu (2009), než je nyní projednávána v rámci nového návrhu územního plánu (2013). Dokumentace SEA z roku 2006 hodnotila pouze změny k návrhu č. 2 územního plánu a hodnotila podlimitní hodnoty. Je tedy neaktuální, nemohla zpracovat změny návrhu územního plánu provedené v roce 2013. Nehodnotila a dostatečně nezdůvodnila staré ekologické zátěže za územní města Říčany.

Odpůrce tuto námitku vypořádal následovně: „*Námitce se vyhovuje/Rozsah RP byl upraven – zpřesněn. K sledovanému účelu není nutný původní rozsah řešeného území regulačního plánu. Příslušný nadřízený úřad, tj. Krajský úřad Středočeského kraje, nepožadoval zpracování SEA ve svém stanovisku k návrhu zadání a ani k návrhu ÚP Říčany.*“

Podle navrhovatelky jde o vypořádání strohé. Bez ohledu na to, že jí bylo vyhověno v otázce rozsahu plochy „RP přednádraží prostor“, k vypořádání ostatních uvedených argumentů se rozhodnutí buď nevyjádřilo vůbec, nebo jen velmi stroze. Vypořádání námítky je tak zjevně nedostatečné. Vůbec se nevypořádalo s argumenty proti vytvoření parkovacích ploch v lokalitě, v které má navrhovatelka pozemky. Jediná věta k otázce SEA s ohledem na rozsah námítky zdaleka nespĺňuje požadavky na odůvodnění o námitkách uplatněných proti návrhu opatření obecné povahy.

V námitce č. j. 36284 uvedla, že nový návrh územního plánu z 10. 6. 2013 zahrnul její pozemky do nově vytvořené zóny „WD 78“, s čímž důrazně nesouhlasí, jakož i s bezúčelným vytvořením zóny „RP přednádraží prostor“, a proto požaduje o vyjmutí svých pozemků ze zóny WD 78. Namítla, že chybí jasné odůvodnění veřejného zájmu pro zónu „WD 78“, neboť v dochozí vzdálenosti není žádný veřejný objekt, který by umožňoval a podmiňoval vytvoření zóny „WD 78“. Odůvodnění umístění parkovacích míst na pozemku navrhovatelky je naprosto nedostatečné a bez reálného základu. Protože má odpůrce k dispozici pozemky města, je naprosto nedůvodné, aby se v budoucnu stavělo parkoviště na soukromých pozemcích navrhovatelky, jež leží ve vzdálenosti 250 m od vlakového nádraží. Navíc žádné významné náměstí, významná stavba či jiná pamětihodnost se nenacházejí v dochozí vzdálenosti od předmětných pozemků navrhovatelky. Různé areály či obchodní domy v okolí mají svá vlastní parkoviště, stejně tak jako nádraží, které uspokojuje parkování vozidel dostatečně. Návrh územního plánu ohledně parkovacího domu je navíc nepochopitelný i s ohledem na to, že vedlejší parkoviště na pozemku parc. č. 1160/7 v majetku odpůrce pro 26 vozidel je stále poloprázdné. Zóna WD 78 je navíc podle navrhovatelky územně vyznačena jen přibližně a neurčitě. Není proto zřejmé, k jak velké části pozemků navrhovatelky se vztahuje. Vedle dalších argumentů zmíněných již v námitce č. j. 36283 (např. neexistence dokumentace SEA), navrhovatelka uvedla, že veřejně prospěšnou stavbou „WD 78“ je prováděn významný zásah do vlastnického práva navrhovatelky.

Odpůrce námitku vypořádal takto: „*Námitce se vyhovuje. Parkovací dům byl vypuštěn. K zajištění dopravy v klidu není potřeba.*“

Toto vypořádání považuje navrhovatelka za strohé bez vypořádání řady argumentů s tím ale, že hlavnímu požadavku vyjmutí pozemků navrhovatelky ze zóny „WD 78“ bylo vyhověno.

Další námítky podala navrhovatelka dne 11. 12. 2013 (k druhému opakovanému veřejnému projednání návrhu, které se uskutečnilo dne 5. 12. 2013). Námítky byly evidovány pod č. j. 72804, č. j. 72810, č. j. 72814 a č. j. 72815.

V námitce č. j. 72804 uvedla, že nebylo vyhověno jejím námitkám z června 2013, na kterých trvá. Dále žádala o vynětí svých pozemků z kategorie veřejně prospěšné stavby „WD 78“ a o odstranění záměru vybudovat na nich parkovací dům.

Této námitce odpůrce vyhověl, když konstatoval, že: *„WD 78 se z návrhu vypouští, tato VPS není nezbytná pro uskutečnění sledovaného cíle.“*

V námitce č. j. 72810 vyjádřila navrhovatelka svůj nesouhlas s funkčním využitím svých pozemků „OK“ a „DSL“ a opět požadovala jednotné využití „SM“. Zopakovala výhrady ohledně zásahu do jejího vlastnického práva s tím, že vynucovaná výstavba rozměrného parkoviště v této oblasti by představovala výrazný zásah do soukromí, práva na příznivé životní prostředí a vyvolala by související zdravotní rizika. Konstatovala neurčité vymezení plochy „DSL“ (dříve „DSD“), v důsledku čehož není zřejmé, k jak velké části pozemků parc. č. 1165/1 a 1163 se vztahuje. Tento čistě účelový až diskriminační zásah nebyl jakkoli řádně odůvodněn a nebyla prokázána nutnost převážení veřejného zájmu nad jejím soukromým zájmem. Tímto zásahem dojde k znemožnění jakékoliv běžné stavební aktivity a k výraznému omezení možnosti budoucího využití. Skutečnost, že v posledních návrzích územního plánu došlo již několikrát ke změně funkčního využití plochy týkající se jejich pozemků (pokaždé se jednalo o změnu zhoršující její právní postavení a bez náležitého posouzení jejich námitek - nedůvodné dvojí funkční využití změna z „VP“ na „OM“, poté na „OK“ a změna z „P“ na „DSD“ a nakonec na „DSL“), vzbuzuje pochybnosti o nestranném, objektivním a důkladném posouzení všech aspektů územního plánování ze strany odpůrce. Libovolné změny funkčního využití v návrhu územního plánu v tak krátkém období jsou porušením zásady právní jistoty, jejíž nedílnou součástí je jak požadavek právní jistoty, tak i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Závěrem uvedla, že přestože opakovaně žádala o funkční využití „SM“, které se již v sousedícím bloku nachází, a pro její pozemky by bylo funkčně nejvhodnější a nejpřiměřenější, jsou její požadavky dlouhodobě ignorovány. Naopak je jí neoprávněně vnucována průmyslová zóna, kterou naprosto odmítá.

Odpůrce námítku vypořádal následovně: *„Námítce se nevyhovuje. Lokalita je ponechána v ploše, která odpovídá nejlépe současnému stavu. V předchozích veřejných projednáních byla vlastníkem odmítnuta možnost řešení lokality podrobnější územně plánovací dokumentací – prostřednictvím regulačního plánu. Otevření plochy pro výstavbu nevyhovuje stavu kanalizační sítě v Říčanech.“*

Podle navrhovatelky nevyhovuje toto vypořádání požadavkům na odůvodnění rozhodnutí o námítkách. Vedle toho je opět velmi stručné, nevypořádává se náležitě se všemi

argumenty navrhovatelky. Těžko lze tvrdit, že je lokalita ponechána v ploše, která odpovídá nejlépe současnému stavu, když se fakticky jedná o oplocenou louku. Navrhovaná plocha proto rozhodně neodpovídá současnému stavu. Rozhodnutí o námitce je proto nedostatečné a nepřezkoumatelné.

V námitce č. j. 72814 uvedla, že trvá na námitkách z června 2013, zopakovala požadavek na vyjmutí svých pozemků z veřejně prospěšné stavby „WD 78“ (znamenala řadu argumentů) a žádala o její zrušení (stejně jako v námitce č. j. 72804, která nebyla řádně vypořádána).

V návrhu na zrušení části opatření obecné povahy konstatovala, že vypořádání této námítky nebylo komplexní, nicméně bylo vyhověno základnímu požadavku na vyjmutí ze zóny WD 78. Text vypořádání je následující: *„Vyhovuje se. WD 78 se z návrhu vypouští, tato VPS není nezbytná pro uskutečnění sledovaného cíle.“*

V námitce č. j. 72815 uvedla, že trvá na námitkách z 16. 6. 2013 (doručených dne 17. 6. 2013 – poznámka soudu) a z důvodu neexistence dokumentace SEA, nezohlednění starých ekologických zátěží a nutnosti jejich likvidace a ignorování nařízení vlády č. 262/2012 Sb. je přesvědčena, že návrh územního plánu byl vypracován chybně a nemůže být v této podobě schválen. Namítla, že v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu nebyl dán k dispozici aktuální dokument o vlivu na životní prostředí. Dále namítala, že SEA nebyla posouzena např. poukazem na to, že v lokalitě „přednádražní prostor“ se počítá pouze s výstavbou 99 parkovacích stání, což je zcela zjevné účelové obcházení zákona (podle české právní úpravy je posuzování SEA třeba teprve u stavby s více než 100 parkovacích stání). Nová SEA je jednoznačně nutná s ohledem na nově plánované územní úpravy, s kterými stará dokumentace nepočítá (např. plánovaný koridor pro vysokorychlostní trať). Každé čtyři roky má být zpracována zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období (§ 55 stavebního zákona), jejíž součástí mohou být pokyny pro zpracování změny územního plánu. Žádná taková zpráva však vypracována nebyla. Na základě podkladu z června 2005 (Strategický plán) bylo schváleno Zadání k vypracování územního plánu v roce 2009. Po té době nebyla zastupitelům odpůrce předložena žádná hodnotící objektivní zpráva tohoto charakteru. To znamená, že navrhovaný územní plán není podložen žádnou hodnotící zprávou, jen arbitrárními, nekonceptními a často čistě účelovými osobními rozhodnutími jednotlivců z vedení města. Takový postup je protizákonný. Navrhovatelka zopakovala i argumenty k dokumentaci SEA a ke starým ekologickým zátěžím, které již uvedla v námitce č. j. 36283, ale jež nebyly v rámci rozhodnutí o námitce vypořádány. Shora uvedené vládní nařízení konstatuje, že katastrální území Říčany u Prahy, Říčany – Radošovice a Pacov u Prahy jsou pod ochranou státu jako tzv. „zranitelné oblasti“ (blíže viz příloha č. 1 tohoto nařízení). Území vyjmenovaná v příloze vyžadují zvláštní druh ochrany půdy v území. Nově předkládané znění územního plánu k veřejnému projednání neobsahuje vypořádání s tímto nařízením vlády o ochraně půdy. Dokumentace SEA, která byla vypracována ke změně územního plánu Říčany č. 2, se zabývala pouze starým zněním nařízení vlády (tj. nařízením č. 103/2003 Sb.), nikoliv novým zněním z roku 2012. Dokumentace SEA z roku 2006 se navíc vůbec nevypořádala se starými ekologickými skládkami na území Řičan. KÚSK až do roku 2013 (do svého posledního vyjádření vůbec) neřešil staré ekologické skládky a v posledním vyjádření požaduje jejich zahrnutí a posouzení. Přesto tvrdí, že SEA z roku 2006 je dostatečná

a není třeba vypracovat nové znění. Nový územní plán předkládaný k veřejnému projednání se nezabývá kontaminací ze starých ekologických zátěží, pouze na ně jen pár řádky v odůvodnění odkazuje. Nelze tedy vyloučit kontaminaci spodní vody. Kdyby byla vypracována řádná dokumentace SEA, bylo by možné těmto problémům předejít. Není možno vycházet jen z částečného znění dokumentace SEA zpracované v roce 2006 k jinému účelu, kdy ještě neexistovalo nařízení vlády z roku 2012. V dokumentaci SEA z roku 2006 se uvádí, že 1/3 odpadních vod je tvořena tzv. balastními vodami (vody, které vsakují ze země do kanalizačního vedení). Předkládané znění územního plánu se s tímto vůbec nevypořádává.

Odpůrce námitku vypořádal následovně: *„Námitce se nevyhovuje. Zpracování vlivů záměrů na jednotlivé složky životního prostředí nebylo v průběhu projednávání požadováno příslušným orgánem. Z tohoto důvodu nebyla SEA zpracována. Příslušný úřad ve všech svých stanoviskách nevyžadoval zpracování SEA. Předmětné nařízení vlády se týká zejména způsobu obhospodařování zemědělské půdy ve zranitelných oblastech. Návrh ÚP neřeší způsob obhospodařování zemědělsky využitelných pozemků. Staré ekologické zátěže jsou zaznamenány v odůvodnění ÚP.“*

Podle navrhovatelky bylo také toto vypořádání v duchu dosavadního způsobu vypořádání námitek velmi stručné. Rozhodnutí o námitce pouze konstatuje již zřejmé skutečnosti a nevypořádává se s celou šíří argumentů. Zejména bylo třeba vyjasnit neaktuálnost podkladů a konkrétněji zdůvodnit, proč není aktuální dokumentace SEA vyžadována. Rozhodnutí se též nevypořádává s absencí hodnotící zprávy. Otázku starých ekologických zátěží odbývá pouze jednou větou. Opět jde o informaci pro navrhovatelku naprosto zřejmou, sama tuto skutečnost v námitce uvádí. Upozorňuje však na nedostatečnost řešení této otázky, k čemuž se rozhodnutí o námitce nijak nevyjadřuje. Vypořádání této námítky je proto naprosto nedostatečné a nepřezkoumatelné.

Dne 21. 3. 2014 podala navrhovatelka (k třetímu opakovanému veřejnému projednání, které se konalo dne 24. 3. 2014) námitky evidované pod č. j. 19963, č. j. 19964 a č. j. 19965. V návrhu na zahájení řízení uvedla, že námitky podala proto, že návrh územního plánu potvrdil funkční využití „OK“ a „DSL“ pro její pozemky a přestože konečně došlo k vyjmutí jejích pozemků z kategorie veřejně prospěšné stavby „WD 78“ – parkovací dům, objevilo se v nové „Koncepti veřejně prospěšné infrastruktury – dopravní ÚP Říčany“ z února 2014, která je grafickou součástí návrhu územního plánu, na pozemcích navrhovatelky „P“ – veřejné parkoviště.

V námitce č. j. 19963 opětovně nesouhlasila s funkčním využitím svých pozemků „OK“ a „DSL“ s tím, že pořizovatel územního plánu nevyhověl jejím předchozím námitkám a žádostem o sjednocení funkčního využití jejích pozemků ani na jejich využití na „SM“ a zopakovala námitku o neproporcionalitě navrhovaného řešení. Ponechání funkčního využití DSL je nesrozumitelné s ohledem na to, že jí bylo vyhověno v námitce týkající se veřejně prospěšné stavby „WD 78“. V původním návrhu z roku 2011 bylo pro většinu oblastí, kam zasahují její pozemky, určeno funkční využití „OM“. S novým návrhem pak došlo k další změně, tentokrát na „OK“. Tato změna byla naprosto nepřiměřená, neboť oblast, ve které působí více malých jednotlivých subjektů a vlastníků s různými podnikatelskými aktivitami, nelze takovýmto nepřiměřeným způsobem spojovat do plošně rozsáhlých komerčních



zařízení. Je nutné totiž, aby byl každý pozemek mimo areál posuzován samostatně, zejména pokud jde o majetek fyzických osob. V předmětné oblasti došlo k několika změnám oproti návrhu z roku 2011. Je proto naprosto nedůvodné, aby nebyly samostatně posuzovány i její pozemky. Ty jsou umístěny na jednoznačně dopravně i územně odděleném území, kde podle nového návrhu dominuje funkční využití „OK“ a „SM“. Na části jejího pozemku je postavena budova, která podle stanoviska krajské hygienické stanice a Hasičského záchranného sboru ČR slouží bezproblémově ve smyslu funkčního využití smíšeného domu s ubytováním. Funkční využití pozemků pro parkoviště s označením „DSL“ podle současného návrhu není proto objektivně odůvodnitelné. Plocha „DSL“ (dříve „DSD“) na části jejich pozemků je vymezena neurčitě a není vůbec zřejmé, jak velké části pozemků č. 1165/1 a 1163 se vztahuje. Tento čistě účelový až diskriminační zásah do jejich práv nebyl jakkoli řádně odůvodněn a nebyla prokázána nutnost převážení veřejného zájmu nad soukromým zájmem navrhovatelky. Tímto zásahem dojde k znemožnění jakékoli běžné stavební aktivity a k výraznému omezení možnosti budoucího využití. Skutečnost, že v posledních návrzích došlo již několikrát ke změně funkčního využití plochy, která se týká jejich pozemků, k horšímu a bez náležitého posouzení jejich námitek [nedůvodné dvojí funkční využití: 1) změna z „VP“ na „OM“, poté na „OK“, 2) změna z „P“ na „DSD“ a nakonec „DSL“] vzbuzuje pochybnost o nestranném, objektivním a důkladném posouzení všech aspektů územního plánování. Libovolné změny funkčního využití v návrhu nového územního plánu v tak krátkém období jsou porušením zásady právní jistoty, jejíž nedílnou součástí je jak požadavek předvídatelnosti práva, tak i legitimní předvídatelnosti postupu orgánů veřejné moci. Přestože opakovaně žádala o funkční využití SM, které se již v sousedním bloku nachází, a pro její pozemky by bylo funkčně nejvhodnější a nejpřiměřenější, jsou její požadavky dlouhodobě ignorovány. Naopak je jí neoprávněně vnucována průmyslová zóna, kterou naprosto odmítá. Je rovněž nelogické, že její pozemky jsou ve funkčním využití DSL, které značí, že na nich má být vybudováno parkoviště, když byly na základě námitek v předchozí fázi projednání vyjmuty z kategorie veřejně prospěšné stavby „WD 78“, v rámci které se počítalo s vybudováním parkovacího domu. Upozornila také na to, že v tabulce rozvojových ploch v návrhu územního plánu nejsou její pozemky pro účel vybudování parkoviště uvedeny. Návrh územního plánu je proto v tomto ohledu vnitřně rozporný a nelogický. Proto požádala o odstranění nelogického funkčního využití „DSL“ pro její pozemky a místo něj stanovit v kontextu lokality převažující funkční využití „SM“. Dále uvedla, že podle požadavků na řešení veřejné infrastruktury návrhu územního plánu má být doprava v klidu centra města kompatibilní s regulačním plánem centra Říčan (Masarykovo náměstí), přestupem na železnici u nádraží a nástupy do krajiny (formou „DSL“ v kombinaci s obratištěm pro odvoz odpadů a servisní vozy). Funkční využití „DSL“ má tedy sloužit k nástupům do krajiny. Podmínky využití DSL stanovují hlavní využití jako parkoviště pro vozy do 3,5 t související s dopravní infrastrukturou; přípustné využití takových pozemků je pak ochranná a doprovodná zeleň, dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky. Tyto požadavky a podmínky jsou však v rozporu s celkovým kontextem lokality, v které se její pozemky nacházejí. Parkoviště podle funkčního využití „DSL“ je zjevně lokálním parkovištěm s přístupným využitím pro pěší cesty a cyklostezky. Podle plánu dopravní infrastruktury však kolem jejich pozemků nevede žádná cyklostezka ani pěší trasa. Navíc nástup do krajiny není vůbec možný, neboť její pozemky se nacházejí v centru zástavby. Parkoviště pro vozy do 3,5 t je také těžko představitelné, neboť servisní vozy a vozy na odvoz odpadů tuto hmotnost převyšují. Ostatně pozemky, pro které je navrhováno funkční

využití DSL, jsou též součástí i dalšího funkčního využití „OK“. Takovéto funkční využití právě vyžaduje zásobování vozy, které mají hmotnost nad 3,5 t. Podle navrhovatelky tak změna předmětných pozemků na funkční využití „DSL“ značí vnitřní rozpornost návrhu územního plánu. V případě budování parkoviště je, spíše než funkční využití „DSL“, pro její pozemky vhodnější funkční využití „DSD“. Jeho hlavním využitím jsou totiž dopravní stavby a zařízení s přímou vazbou na silniční dopravní infrastrukturu. Její pozemky tuto podmínku prokazatelně splňují, neboť podle plánu dopravní infrastruktury a ostatně s ohledem na skutečný stav sousedí s ulicí 17. listopadu a Pod Lihovarem, v kterých se nachází silnice II. třídy. Přímá vazba na dopravní infrastrukturu je tak naprosto zřejmá. Funkční využití „DSL“ zhoršuje současný stav, kdy si může na pozemcích postavit např. čerpačí stanici, prodejnu, sklad, motorest, apod. Pokud dojde ke změně na funkční využití „DSL“, u kterého je nepřipustné stavět nadzemní stavby, výše uvedenou možnost ztratí, čímž dojde k nepřiměřenému zásahu do jejího vlastnického práva a práva svobodně podnikat. Nadále považuje za nejvhodnější funkční využití pro její pozemky funkční využití „SM“. Jako nejkrajnější variantu je ochotna akceptovat funkční využití „DSD“, jež umožňuje stavět nadzemní stavby.

Odpůrce námítka vypořádal následovně: *„Nebylo předmětem III. OVP ÚP Říčany.“*

Podle navrhovatelky toto vypořádání nejenže nijak nedoplňuje odůvodnění zamítnutí námitek obsažené v předchozích rozhodnutích o námítkách, ale navíc zcela opomíjí nové argumenty. Jde tak o chybné rozhodnutí o vypořádání námítka, neboť má být vypořádána každá uplatněná námítka, pokud byl návrh projednáván opakovaně. Závažnější však je, že dříve uplatněná námítka byla doplněna o další argumenty, přičemž na tyto nové dílčí námítky nebylo v rozhodnutí o námítkách reagováno. Navíc není vůbec seznatelné, co bylo a nebylo předmětem III. opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu. V tomto ohledu žádná z několika fází projednávání nevymezovala a nespecifikovala svůj předmět. Navíc i návrh územního plánu z roku 2014 zachycoval změny týkající se pozemků navrhovatelky. Došlo k vyjmutí předmětných pozemků z kategorie „WD 78“ a zároveň se v Koncepti objevilo na ploše zahrnující předmětné pozemky označení „P“ – veřejné parkoviště. Je tedy nepochybné, že do předmětu III. opakovaného veřejného projednání územního plánu v každém případě spadalo i území zahrnující tyto pozemky. Z těchto důvodů se pořizovatel neměl pouze odkazovat na minulé vypořádání námitek, ale měl námítku dostatečně a přezkoumatelným způsobem vypořádat. Postup, který zvolil, by byl přípustný pouze za situace, kdyby předmětné území oproti předchozímu návrhu nedoznalo změn a pokud by byla předchozí námítka vypořádána dostatečným způsobem. To rozhodně nebyl tento případ. Rozhodnutí o námítce je proto naprosto nedostatečné a nepřezkoumatelné.

V námítce č. j. 19964 navrhovatelka zopakovala, že v předchozí fázi projednání návrhu došlo k vyjmutí jejích pozemků z veřejně prospěšné stavby „WD 78“ – parkovací dům. V nové Koncepti z února 2014 se však nachází na jejích pozemcích označení „Parkoviště“, s čímž nesouhlasí. Skutečnost, že je v Koncepti na jejích pozemcích uvedeno označení pro parkoviště „P“, je pravděpodobně omyl, ke kterému došlo při zpracování návrhu územního plánu. O tom svědčí i chybějící odůvodnění tohoto záměru v návrhu územního plánu. V návrhu nelze nikde dohledat, o jaké parkoviště by mělo jít a z jakých důvodů by na jejích pozemcích mělo být. Navrhovatelka uvedla další skutečnosti svědčící proti stavbě

parkoviště. V předchozí fázi projednávání návrhu územního plánu vznesla námitku proti zahrnutí pozemků do kategorie veřejně prospěšné stavby „WD 78“ za účelem vybudování parkovacího domu. Námitce bylo vyhověno a její pozemky byly z této kategorie vyňaty. Je proto naprosto nepochopitelné a nelogické, proč bylo parkoviště v nové Koncepti, která je grafickou součástí návrhu územního plánu, na jejích pozemcích zakresleno, když tomu nijak nekoresponduje text ani odůvodnění návrhu územního plánu. Navíc bylo podle navrhovatelky potřeba zmínit, že v tabulce rozvojových ploch návrhu územního plánu, v které mají být uvedeny pozemky se záměrem vybudovat na nich parkoviště, chybějí její pozemky. Také to svědčí o tom, že označení „parkoviště“ v Koncepti, týkající se jejích pozemků, nemá žádnou oporu v textu návrhu územního plánu, který je proto vnitřně rozporný a nelogický. Navrhovatelka opětovně uvedla, že pro potřeby parkoviště lze využít pozemky ve vlastnictví města. Podle navrhovatelky by bylo naprosto nepřiměřené a nepochopitelné, proč by vedení města v rozporu s původním logickým záměrem, který počítá s parkovací plochou v těsné blízkosti železničního nádraží, najednou volilo variantu, která představuje neodůvodněný zásah do vlastnického práva navrhovatelky k pozemkům, jež jsou jednoznačně dopravně i územně odděleny od ploch, které jsou v lokalitě „Přednádraží“, a navíc jejich vzdálenost od železničního nádraží je celých 250 m. Navrhovatelka v námitce uvedla, že je přesvědčena, že novým návrhem územního plánu došlo k porušení § 18 odst. 2 stavebního zákona, neboť došlo k nepřiměřenému upřednostnění veřejného zájmu nad zájmem soukromým. Znovu také odkázala na shora uvedené rozsudky Nejvyššího správního soudu.

Odpůrce námitku vypořádal následovně: „*Nebylo předmětem III. OVP ÚP Říčany.*“

K tomu navrhovatelka v návrhu na zahájení řízení uvedla, že rozhodnutí o námitce se s touto námitkou vypořádalo zcela shodně jako s námitkou č. j. 19963. Také toto vypořádání je podle navrhovatelky zcela nedostatečné a chybné z obdobných důvodů jako u vypořádání námitky č. j. 19963. Navíc se rozpor mezi textem a odůvodněním návrhu územního plánu na jedné straně a vyznačením veřejného parkoviště „P“ v grafické části návrhu územního plánu – Koncepti – na straně druhé objevil poprvé, čili navrhovatelka podala obsahově novou námitku, o které doposud nebylo rozhodnuto. Třebaže v námitce uvedla částečně stejné argumenty jako v předchozích námitkách týkajících se nesouhlasu s plochou „WD 78“, uvedla i další nové argumenty reflektující nepřipustné vymezení parkoviště v Koncepti. Rozhodnutí o námitce proto mělo tuto námitku odpovídajícím způsobem vypořádat. Jde proto znovu o naprosto nedostatečné a nepřezkoumatelné vypořádání.

V námitce č. j. 19965, kterou navrhovatelka (jak uvádí) podala z důvodu nedostatečného vypořádání obsahově obdobné námitky č. j. 72815, zopakovala nesouhlas s územním plánem z důvodu absence SEA, upozornila na nezohlednění starých ekologických zátěží a nutnost jejich likvidace a na ignorování nařízení vlády č. 262/2012 Sb.

Odpůrce námitce nevyhověl s konstatováním: „*Námitce se nevyhovuje. Zpracování vlivů záměrů na jednotlivé složky životního prostředí nebylo v průběhu projednávání požadováno příslušným orgánem. Z tohoto důvodu nebyla SEA zpracována. Příslušný úřad ve všech svých stanoviskách nevyžadoval zpracování SEA. Předmětné nařízení vlády se týká zejména způsobu obhospodařování zemědělské půdy ve zranitelných oblastech. Návrh ÚP neřeší způsob obhospodařování zemědělsky využitelných pozemků. Staré ekologické zátěže jsou*

*zaznamenány v odůvodnění ÚP.*“

Navrhovatelka uvedla, že jde o zcela totožné zdůvodnění jako při nevyhovění námitce č. j. 72815. Proto je i toto rozhodnutí zcela nedostatečné a nepřezkoumatelné.

Při posouzení tohoto návrhového bodu soud na úvod poukazuje na ustanovení § 172 odst. 5 věty třetí správního řádu, podle kterého o námitkách rozhoduje správní orgán, který vydává opatření obecné povahy a na ustanovení § 172 odst. 5 věty páté správního řádu, podle kterého se rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy.

K institutu námitek proti návrhu územního plánu, resp. opatření obecné povahy se opakovaně vyjadřoval Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, dostupném na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)), v němž vyslovil, že *„na odůvodnění rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (...). Musí z něho být seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou (...) za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené.“* Týž soud pak v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010 – 644 (č. 2106/2010 Sb. NSS) uvedl, že *„námitka předurčuje nároky na obsahovou kvalitu jejich vypořádání. Vždy je však třeba trvat na přezkoumatelnosti odůvodnění.(...) Přestože lze tedy připustit poměrně obecné odůvodnění vypořádání námitek, musí z něj být patrné, jak byla konkrétní námitka vypořádána. V opačném případě je opatření obecné povahy zatíženo vadou nepřezkoumatelnosti.*

K tomu soud poznamenává, že tato ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu nebyla zpochybněna ani nálezem Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, č. j. III. ÚS 1669/11, jehož se odpůrce ve svém vyjádření dovolává, neboť jak správně poznamenává navrhovatelka, ani Ústavní soud nevyločil aplikaci § 68 odst. 3 správního řádu na rozhodnutí o námitkách proti návrhu územního plánu, pouze apeloval na to, aby požadavky na kvalitu vypořádání nebyly přemrštěné.

Po tomto úvodním obecném konstatování se soud v souvislosti s obranou odpůrce dále zabýval otázkou, jak bylo třeba postupovat v návaznosti na podání námitek ze strany navrhovatelky k opakovaným veřejným projednáním, konkrétně námitek podaných 17. 6. 2013, 11. 12. 2013 a 31. 3. 2014. Ve vztahu k této otázce lze odkázat na rozsudek zdejšího soudu ze dne 16. 12. 2014, č. j. 50 A 15/2014 – 50, v němž se soud obdobnou námitkou již zabýval, a dospěl k závěru, že podle věty třetí § 53 odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2013, se upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námitek a připomínky.

V souladu s výše přijatým závěrem, od kterého není důvodu se odchýlit ani v nyní projednávané věci, se soud zaměřil na otázku, zda se regulace vztahující se k pozemkům

navrhovatelky v návaznosti na první návrh územního plánu z ledna 2012, kdy bylo na pozemcích navrhovatelky navrhováno funkční využití „OM“ a „DSD“, změnila či nikoli.

Z předložené dokumentace soud zjistil, že ve vztahu k pozemkům navrhovatelky se v procesu projednávání územního plánu měnila grafická část tak, že oproti původnímu návrhu územního plánu z roku 2012, kdy bylo na pozemcích navrhovatelky navrhováno funkční využití s označením „OM“ a „DSD“, se v návrhu z května 2013 změnilo funkční využití „OM“ na „OK“; plocha „DSD“ byla zachována, avšak nově byla na části pozemků navrhovatelky vymezena veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu „WD 78“. V návrhu z listopadu 2013 byla pro část pozemků navrhovatelky zachována plocha „OK“, ale původní funkční využití „DSD“ bylo změněno na „DSL“ a znovu byla na části pozemků navrhovatelky vymezena veřejně prospěšná stavba „WD 78“. V návrhu z února 2014 bylo zachováno funkční vymezení „OK“ a „DSL“, veřejně prospěšná stavba WD 78 z návrhu vypadla, avšak na základě Koncepce se na pozemcích navrhovatelky nově objevilo označení „P“ pro veřejné parkoviště.

V souvislosti s grafickými změnami se měnila i textová část. V návrhu z ledna 2012 původně označená plocha „OM“ byla v návrhu z května 2013 změněna na plochu „OK“. Tím se změnila i hlavní podmínky funkčního využití. Zatímco pozemky v ploše „OM“ měly sloužit k umístění malých a středních komerčních zařízení, předpokládá plocha „OK“ komerční zařízení plošně rozsáhlá (areály).

S ohledem na tento návrhový bod a s přihlédnutím k obsahu námitek jak byly postupně navrhovatelkou podávány k různým verzím návrhu územního plánu a po posouzení rozhodnutí o námitkách ve světle již konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu a krajských soudů (např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 5. 2013, č. j. 30 A 130/2012 – 141, jehož závěry jsou bez výrazných odchylek aplikovatelné i na danou věc), činí soud závěr, že rozhodnutí o námitkách nevyhovuje ani základním požadavkům na kvalitu odůvodnění. Toto pochybení prostupuje celým procesem projednávání územního plánu a bylo také příčinou toho, proč byla navrhovatelka nucena v souvislosti s každou novou verzí územního plánu, jež přinášela změny ve funkčním využití ploch zahrnujících pozemky navrhovatelky, podávat nové námítky a v jejich rámci znovu a znovu opakovat své předchozí výhrady právě proto, že se jí odpovědi na konkrétní námítky podložené řadou konkrétních argumentů buď nedostalo vůbec, nebo s nedostatečným a bezobsažným odůvodněním.

Navrhovatelka je vlastnící pozemků v obci Říčany; na základě písemných podkladů, jež obdržela od stavebního úřadu (územně plánovací informace o podmínkách využití území ze dne 28. 7. 2011 a stanovisko ze dne 11. 7. 2014), legitimně očekávala, že na pozemcích bude moci realizovat svůj stavebně podnikatelský záměr. Po schválení napadeného územního plánu je stále sice vlastnící těchto pozemků, ale omezenou v právu s nimi svobodně nakládat. Navrhovatelka se z žádného vypořádání námitek přitom nedověděla, proč nelze vyhovět jejímu požadavku, aby na jejích pozemcích nebyly navrhovány plochy s dvojím funkčním využitím, ani z jakého důvodu nelze její pozemky jednotně zahrnout do plochy „SM“. Odpůrce navrhovatelce ani dostatečně neobjasnil, z jakých konkrétních důvodů došlo k změnám funkčního využití plochy „OM“ na průmyslovou plochu „OK“, ani proč se plocha „DSD“ postupně změnila na „DSL“ a proč bylo v této ploše na pozemcích navrhovatelky



navrženo označení „P“ pro veřejné parkoviště. Odpůrce rovněž nevysvětlil, v čem převažuje veřejný zájem na provedených změnách nad zájmem navrhovatelky, ani v čem spatřuje proporcionalitu zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. Na konkrétní námitky, zejména pak na ty, proč nelze pozemky navrhovatelky jednotně zahrnout do přilehlé plochy „SM“, ani proč došlo k funkčním změnám právě pozemků navrhovatelky, však rozhodnutí o námitkách navrhovatelky odpovědi nedávají.

Dále soud shledal, že ve vztahu k změnám funkčního využití pozemků navrhovatelky zařazených do plochy „DSD“, resp. „DSL“ docházelo k podstatným změnám, naposledy v návrhu z února 2014, kdy bylo na pozemcích navrhovatelky navrženo označení „P“ pro veřejné parkoviště. To znamená, že podala-li navrhovatelka dne 31. 3. 2014 další námitku č. j. 19963 a související námitku č. j. 19964, mělo o nich být rozhodnuto, nikoli jen poznamenáno „*Nebylo předmětem III. OVP ÚP Říčany*“. Takový postup je vadou řízení s možným dopadem na zákonnost napadeného územního plánu. I kdyby soud tuto poznámku hodnotil jako negativní rozhodnutí o námitkách, byť zde odpovídající výrok postrádá, musel by stejně konstatovat chybějící odůvodnění takového rozhodnutí a tedy vadu nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů.

Soud musí rovněž přitakat námitce navrhovatelky o nesouladu grafické a textové části opatření obecné povahy z důvodů uvedených v návrhu na zahájení řízení. Z předložené dokumentace soud ověřil, že oproti grafické části, konkrétně Konceptci (výkres N7), v níž je v ploše „DSL“ na pozemcích navrhovatelky uvedeno označení „P“ pro veřejné parkoviště, textová část návrhu opatření obecné povahy v části odůvodnění ani v Příloze č. 1 v kapitole 4.1.2.3 „Doprava v klidu“ veřejné parkoviště s označením „P“ nedefinuje; činí tak pouze ve vztahu k označení veřejného parkoviště P+R. Vzhledem k uvedenému shledává soud jako zcela důvodné výhrady obsažené pod bodem 4) návrhu na zahájení řízení.

Navrhovatelka rovněž brojí proti vypořádání námitky č. j. 36283 a všech dalších, v nichž namítala neexistenci nové dokumentace SEA, neaktuálnost dokumentů SEA z roku 2006 (hodnoceny byly změny k jinému návrhu územního plánu), jakož i neaktuálnost stanoviska KÚSK z 20. 8. 2009, č. j. 121112/2009/KUSK-OŽP/Más, jež bylo vydáno na základě jiné předložené dokumentace návrhu územního plánu (z roku 2009), než byla nyní projednávána v rámci nového územního plánu. Namítla rozpor dosavadní SEA s § 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a s bodem f) přílohy č. 1 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivu některých plánů a programů na životní prostředí a poukázala na nutnost souladu procesu pořizování územního plánu se směrnicí 2001/42/ES pro veřejné plány. Podle navrhovatelky jde o nedostatečné a nepřezkoumatelně provedené zjišťovací řízení; bez dokumentace SEA není řešena budoucí ochrana investorů, neboť hrozí nebezpečí, že nebude možno realizovat záměr, který dovolil územní plán, ale nedovolila by ho SEA. Navrhovatelka rovněž poukazovala na dopady potenciální výstavby do práva na soukromí, práva na příznivé životní prostředí a na související zdravotní rizika (zejména v důsledku hluku, prašnosti a znečištění ovzduší).

Také této výhradě, kterou se soud zabýval proto, že navrhovatelka v souvislosti s výstavbou parkoviště tvrdila myslitelné dotčení v právu na příznivé životní prostředí

v souvislosti s možnými zdravotními riziky (hluk, prašnost a znečištění ovzduší), musí soud přisvědčit, neboť řádnému vypořádání námítky nemůže vyhovět v zamítnutí námítky prostý odkaz na nezdůvodněné stanovisko dotčeného orgánu, neboť důvody neprovedení SEA je nezbytné v rozhodnutí o námitce řádně vysvětlit. Jinak nelze považovat vypořádání námítky za dostatečné. K tomu blíže rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010 - 130, v němž Nejvyšší správní soud s odkazem na rozsudek ze dne 13. 8. 2009, č. j. 9 Ao 1/2009 - 36, dospěl k závěru, že postrádá-li odůvodnění rozhodnutí o námitce neprovedení posouzení vlivů na životní prostředí způsobilé rozhodovací důvody, je rozhodnutí o této námitce nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Současně podle rozsudku ze dne 7. 1. 2009, č. j. 2 Ao 2/2008 - 62, konstatoval, že pokud jsou důvodem nevyhovění námitkám stanoviska dotčených orgánů, musí být jejich podstatný obsah v důvodech rozhodnutí uveden.

Soud proto z důvodů výše uvedených uzavírá, že rozhodnutí o námitkách postrádají dostatečně konkrétní důvody, jež vedly k zamítnutí námitek. Tato pochybení pak již nebylo možno napravit ani snahou odpůrce o podrobnější dovysvětlení v jeho písemném vyjádření k návrhu na zahájení řízení.

Vzhledem k uvedenému dospěl soud k závěru, že rozhodnutí o námitkách je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Proto územní plán v napadeném rozsahu zrušil, a to pro podstatné porušení ustanovení o řízení, které mohlo mít za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé [§ 76 odst. 1 písm. c) v spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s.] V souladu se zásadou zdrženlivosti plynoucí z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73 zrušil soud územní plán pouze ve vztahu k pozemkům navrhovatelky, s nimiž se pojí i návrhová legitimace navrhovatelky. Zrušení se vztahuje k části změny funkčního využití plochy „OK“ a „DSL“ a k části umístění veřejného prostranství „P“ na pozemcích navrhovatelky.

Územní plán je však stižen i dalším pochybením, na které navrhovatelka upozorňuje pod bodem 2) návrhu. Obsahové náležitosti územního plánu jsou stanoveny v § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). Podle tohoto ustanovení obsah územního plánu, včetně jeho odůvodnění, stanoví příloha č. 7. Z této přílohy pak plyne, že textová část odůvodnění územního plánu musí obsahovat náležitosti vyplývající ze správního řádu. O které náležitosti jde, vyplývá z § 174 odst. 1 správního řádu. V něm se stanoví, že pro řízení o opatření obecné povahy platí obdobně ustanovení jeho části první a přiměřeně ustanovení části druhé. Tedy základní zásady činnosti správních orgánů (§ 2 až § 8 správního řádu) platí bezvýhradně (v nich je kladen zejména důraz na postup v souladu se zákony a ostatními právními předpisy a dále požadavky šetřit práva nabytá v dobré víře, zasahovat do práv osob za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, volbu řešení, které je v souladu s veřejným zájmem a odpovídá okolnostem daného případu a dodržení požadavku, aby při rozhodování skutkově shodných nebo obdobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly). Ustanovení o správním řízení, v jehož rámci jsou stanoveny i náležitosti správních rozhodnutí, včetně požadavků na jejich odůvodnění, pak platí přiměřeně. Odůvodnění územního plánu pak musí obsahovat náležitosti podle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, jakož i další v něm příkladmo uvedené náležitosti,

mimo jiné i komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Součástí odůvodnění územního plánu zpracovaného pořizovatelem tak musí být rovněž výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

V projednávané věci je nepochybné, že obec přijala nový územní plán. Územní plán je vždy příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti, resp. každému subjektu působícímu na území města, který nelze jen tak měnit. Obecně je proto nepřijatelné, aby rozvoj území obcí a měst probíhal bez ohledu na minulé přísliby a očekávání. Má-li k takovému odklonutému již dojít, musí být takové změny řádně odůvodněny. Jinými slovy, byly-li pozemky navrhovatelky přijatým územním plánem určeny k jinému, diametrálně odlišnému funkčnímu využití, než bylo navrhováno při zahájení procesu tvorby územního plánu, pak v něm musí být tato změna vysvětlena. V souladu s principem právní jistoty má totiž každý, tedy i navrhovatelka, právo znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Právě proto je třeba zásadní funkční změny v územních plánech odůvodnit jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli. Vyhотовit odůvodnění územního plánu odpovídající výše uvedeným požadavkům správního řádu a stavebního zákona musí být pro pořizovatele samozřejmostí, protože musí znát navrhované změny a vezme-li je za své, je na něm, aby důvody změn řádně odůvodnil. Osvědčuje tím, že postupoval správně, nehledě na to že, jak uvedeno výše, jde o požadavek zcela zákonný. Lze jistě předpokládat, že ne každé části územního plánu bude v jeho odůvodnění věnována stejná pozornost. Jsou ovšem případy, které pečlivé odůvodnění vyžadují vždy. Mezi ně zcela zákonitě patří právě změny, které se dotýkají vlastnických práv dotčených subjektů chráněných ústavním pořádkem. Tak jako v dané věci v případě navrhovatelky. Zpochybnování práva subjektu dotčeného na svých vlastnických právech v tom směru, že nemusí znát srozumitelné důvody svého dotčení, by muselo být nutně vnímáno jako nepřipustné vybočení ve vztahu k právům zaručeným vlastníku Ústavou a Listinou základních práv a svobod.

Jak uvedeno shora nenalezl soud v textové části územního plánu odůvodnění týkající označení „P“ pro veřejné parkoviště, s jehož umístěním je na pozemcích navrhovatelky počítáno. Odpůrce ve vyjádření k návrhu odkázal na str. 26 odůvodnění, kde jsou uvedena „*Důležitá rozhodnutí pro koncepci nového ÚP*“ a kde druhý bod odkazuje na zohlednění zastavěných a zastavitelných pozemků podle dosavadního plánu (míněno ÚPn SÚ Říčany) s tím, že využití pozemků navrhovatelky odpovídá v maximální možné míře využití pozemků podle ÚPn SÚ Říčany. Podle názoru soudu však jde o obecné formulace, z nichž se nelze dovědět nic konkrétního ve vztahu k změnám provedeným přijatým územním plánem. Odpůrce pomíjí, že navrhovatelka ještě před zahájením procesu přijetí nového územního plánu požadovala změnu funkčního využití „P,, na „SV“ a že odpůrce souhlasil s tím, aby o těchto návrzích bylo jednáno v rámci pořizování nového územního plánu. Proč ale nebyla ve smyslu požadavku navrhovatelky na jejích pozemcích navržena jednotná funkční plocha „SV“ či „SM“, nýbrž byly vytvořeny plochy se zcela jiným funkčním využitím, a z jakých konkrétních důvodů se tak stalo, z odůvodnění územního plánu nevyplývá a není z něho patrné ani to, proč právě v dané lokalitě je navrhovatelce vnučováno něco, s čímž konzistentně od začátku procesu tvorby územního plánu nesouhlasí, a co jí znemožňuje realizovat stavební záměr. Pokud by i bylo pravdivé tvrzení odpůrce obsažené ale až ve vyjádření, že podmínky prostorového uspořádání plochy OK dávají možnost, nikoli povinnost maximálního využití a není proto nutné spojování objektů do plošně rozsáhlých komerčních

zařízení, pak takovéto vysvětlení v odůvodnění územního plánu a zejména pak ve vypořádání námítky navrhovatelky proti ploše „OK“ zcela chybí.

Soud proto shrnuje, že územní plán je v napadené části nepřezkoumatelný, protože z něho nelze zjistit důvody a přiměřenost právní regulace ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví navrhovatelky.

Za dané situace se již soud nezabýval výhradou uplatněnou pod bodem 3) návrhu na zahájení řízení, jež míří do proporcionality územního plánu.

### **Náklady řízení**

Navrhovatelka měla ve věci úspěch, má proto právo na náhradu nákladů řízení podle § 60 odst. 1 s. ř. s. proti odpůrci, který úspěch ve věci neměl. Navrhovatelce přiznal soud na náhradě nákladů řízení celkovou částku ve výši 17.342 Kč. Náhrada nákladů řízení představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 5.000 Kč a odměnu zástupce ve výši 12.342 Kč. Mimosmluvní odměna činí v daném případě tři úkony právní služby, tedy třikrát úkon po 3.100 Kč (převzetí zastoupení, podání návrhu a repliky) podle § 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“), k čemuž je dále třeba přičíst třikrát režijní paušál po 300 Kč za náhradu hotových výdajů zástupce navrhovatelky podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu. Odměna je dále navýšena o náhradu za 21 % daň z přidané hodnoty ve výši 2.142 Kč.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

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

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

V Praze dne 18. prosince 2014

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.  
předsedkyně senátu

Rozsudek byl vyhlášen dne 18. prosince 2014 [§ 49 odst. 11, § 76 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní].

Za správnost vyhotovení:  
Vlasáková