



Datovou schránkou

Ministerstvo dopravy

nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12
110 15 Praha 1

prostřednictvím

Krajského úřadu Plzeňského kraje

Odbor dopravy a silničního hospodářství
Krajský stavební úřad
Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Ke spisové značce: ZN/2133/DSH/23, číslo jednací: PK-DSH/20289/25

V Plzni dne 19. prosince 2025

Účastník:

Petr Cibulka

nar. 15. prosince 1976, IČO: 626 24 121
se sídlem Střelice 62, Stod 333 01

právně zastoupen:

JUDr. Janem Ožanou, advokátem, ev. číslo ČAK 17166
se sídlem AK Zikmunda Wintra 1208/7, 301 00 Plzeň

Odvolání proti územnímu rozhodnutí sp. zn.: ZN/2133/DSH/23, č. j.: PK-DSH/20289/25 ze dne 30.11.2025

„Modernizace trati Plzeň – Domažlice – st. hranice SRN, 3. stavba, úsek Stod (mimo) – Domažlice (včetně)“

Jednou

Bez příloh

I. Úvod

- 1 Petr Cibulka, nar. 15. prosince 1976, IČO: 626 24 121, se sídlem Střelice 62, Stod 333 01 (dále jen „**účastník**“), právně zastoupen JUDr. Janem Ožanou, advokátem, ev. číslo ČAK 17166, IČO: 054 17 902, se sídlem AK Zikmunda Wintra 1208/7 301 00 Plzeň, je účastníkem územního řízení vedeného pod sp. zn. ZN/2133/DSH/23, které se týká stavby „*Modernizace trati Plzeň – Domažlice – st. hranice SRN, 3. stavba, úsek Stod (mimo) – Domažlice (včetně)*“ (dále jen „**stavba**“).
- 2 Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „**stavební úřad**“), vydal dne 30.11.2025 územní rozhodnutí č. j.: PK-DSH/20289/25 (dále jen „**územní rozhodnutí**“), kterým (i) povolil umístění výše uvedené stavby, (ii) povolil kácení dřevin, (iii) stanovil podmínky pro umístění stavby a další projektovou přípravu a (iv) stanovil dobu platnosti územního rozhodnutí na 5 let. Účastníkovi bylo územní rozhodnutí doručováno veřejnou vyhláškou, přičemž územní rozhodnutí bylo zveřejněno (vyvěšeno) na úřední desce stavebního úřadu dne 2. 12. 2025.
- 3 Účastník s vydaným územním rozhodnutím nesouhlasí a považuje jej za nezákonné, a proto proti němu podává v celém jeho rozsahu v zákonné lhůtě toto odvolání, které odůvodňuje následovně.

II. Nezákonné vyhodnocení podaných námitek účastníka ze dne 26. 11. 2024

- 4 Účastník podal dne 26. 11. 2024 písemné námitky proti projednávané stavbě. Stavební úřad se s námitkami účastníka vypořádal v územním rozhodnutí na str. 206 až 223.
- 5 Účastník považuje vypořádání jeho námitek za nedostatečné a nezákonné.
- 6 Účastník již od počátku územního řízení brojil proti vydání územního rozhodnutí. V podaných námitkách uvedl rozsáhlé a odůvodněné argumenty, proč stavba zasahuje do jeho práv zcela nepřiměřeným způsobem, a proto by neměla být povolena v navržené podobě.

II.1 Vypořádání bodu 1 – Kolize stavby s kravínem a dopad na podnikání účastníka

- 7 Stavební úřad se s námitkou účastníka ohledně kolize stavby s kravínem vypořádal zcela formalisticky, tj. konstatoval, že umístění stavby vychází z vymezeného koridoru v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje (ZUR PK) a v Územním plánu obce Střelice (ÚP obce Střelice) a jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, a proto je umístění stavby možné.
- 8 Stavební úřad přitom vůbec nepřihlédl k okolnostem tohoto případu, tj. neprovedl individuální posouzení zásahu do práv účastníka. Jedná se přitom o požadavek uvedený v § 2 odst. 4 správního řádu, který ukládá správním orgánům povinnost dbát na to, aby přijaté řešení bylo nejen v souladu s veřejným zájmem, ale aby také odpovídalo okolnostem daného případu. To se ale v posuzovaném případě nestalo.
- 9 Stavební úřad se zejména nezabýval námitkou, že:
 - a. se jedná o zásadní budovu pro celé účastníkovo podnikání, kde má veškeré stáje a zázemí pro svůj dobytek a živočišnou výrobu, vč. funkční vazby na zemědělskou stavbu bez č. p./č. ev. postavenou na pozemcích KN st. 47/1 a 47/2 (stavba je součástí pozemků) a dále všechny venkovní výběhy pro dobytek, přičemž umístění kravína je s ohledem na pastviny na pozemcích ve vlastnictví a

- užívání účastníka strategické, neboť se nachází zhruba uprostřed pastvin, což je zcela zásadní pro bezproblémovou pastvu dobytka;
- b. ke stavbě kravína má účastník významnou osobní vazbu, neboť se jedná o budovu, ve které podnikal též jeho otec a dědeček, a tedy účastník již jako třetí generace pokračuje v rodinném zemědělském podnikání s tím, že účastník budovu průběžně v posledních letech renovoval, přičemž náklady na tyto renovace se pohybují v řádech milionů korun;
 - c. pokud by mělo dojít k nové výstavbě kravína, musel by být nalezen vhodný pozemek pro výstavbu, přičemž takových pozemků není mnoho, a hlavně na něj nebudou navazovat pastviny a výběhy pro dobytek, tudíž je udržení stávajícího stavu pro účastníka v zásadě nemožné; a
 - d. kompenzace za odstranění kravína by musela účastníkovi pokrýt výstavbu nového kravína a související dopravní a technickou infrastrukturu, což představuje náklad v řádu vyšších desítek milionů korun.
- 10 Stavební úřad dále uvádí, že stavbu nelze posunout jižněji, a to s odkazem na vymezený koridor a technické řešení. Účastník je přesvědčen, že v tomto konkrétním případě by umístění mimo vymezený koridor bylo právně přípustné, neboť by to odůvodňovaly okolnosti tohoto případu. Podle § 18 odst. 5 předchozího stavebního zákona platí, že i do nezastavěného území lze umístit stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, pod kterou lze stavbu celostátní dráhy jistě podřadit. Stejně tak lze dle ÚP obce Střelice v plochách zemědělských ZZ umístit související dopravní infrastrukturu.
- 11 Účastník je proto přesvědčen, že argument stavebního úřadu, že „stavba vede ve vymezeném koridoru, takže je přípustná a jediná možná“, nemůže obstát.
- 12 Stejně tak stavební úřad (ani stavebník) konkrétně neodůvodnil, a hlavně technicky nepodložil tvrzení, že stavbu nelze technicky realizovat v jiné trase, která by méně zasahovala do práv účastníka. Stavební úřad pouze přejal zcela obecnou argumentaci stavebníka, aniž by byl předložen jakýkoliv podklad či technický výpočet prokazující tuto argumentaci, vč. variantního posouzení.
- 13 Jedná se přitom o zcela zásadní technickou otázku, kterou je nutné jednoznačně v řízení prokázat.
- 14 Stavební úřad měl údajně shledat tuto námitku účastníka jako částečně důvodnou, a proto stanovil podmínku č. 26, která zní následovně: „*V dalším stupni projektové dokumentace musí stavebník prověřit možnosti technického a dispozičního řešení v prostoru zemědělské stavby na pozemku parc. č. st. 48 v k. ú. Střelice tak, aby rozsah demolice této stavby byl omezen pouze na nezbytnou část nacházející se pod tělesem železniční trati, a v případě technické proveditelnosti zapracovat toto řešení do projektové dokumentace pro povolení stavby.*“
- 15 Účastník namítá, že již ve fázi územního rozhodnutí musí být zřejmé, v jakém rozsahu dojde k demolicí staveb, jež jsou v kolizi s plánovanou stavbou. Ostatně, samotná projektová dokumentace předpokládá jako samostatné stavební objekty několik demolic (konkr. část stavby D.2.2.5 Demolice – u kterých bohužel zcela chybí jakýkoliv popis stavby). Stavba kravína mezi těmito objekty určenými k demolicí není uvedena. Stavbu železnice přitom není možné umístit v místě stávající stavby kravína, aniž by bylo

vyřešeno odstranění této stavby – v takovém případě dochází k nepřipustnému střetu dvou staveb, které se navzájem vylučují.

- 16 Nelze se proto odkazovat na to, že tato otázka bude prověřena v dalším stupni projektové dokumentace, neboť již ve fázi umístění stavby musí být zřejmé, zda a v jakém rozsahu bude nutné kolidující stavbu odstranit. Tímto stavební úřad nezákonně odsouvá vyřešení této otázky do navazujícího správního řízení. Lze předpokládat, že pokud by se tak stalo, byla by využita argumentace, že „stavba už je umístěna, a proto s tím už nelze nic dělat“. Právě této situaci je nutné předejít a vyřešit tyto otázky již ve fázi umístění stavby, neboť by nemělo dojít k povolení umístění nezákonné stavby.
- 17 Stavební úřad přitom žádným způsobem neodůvodnil, proč není nutné otázku odstranění stavby krávína řešit v této fázi povolení stavby (a to i přes skutečnost, že tuto námitku účastník výslovně uplatnil).
- 18 Účastník také uvádí, že případné odstranění stavby musí být řešeno zákonným postupem, tj. formou povolení k odstranění stavby (§ 128 předchozího stavebního zákona), neboť ani územním rozhodnutím, ani případně navazujícím stavebním povolením (resp. povolením stavby ve smyslu § 330 odst. 6 nynějšího stavebního zákona) nelze povolit odstranění stavby. To je možné pouze povolením k odstranění stavby.
- 19 Účastník proto považuje vypořádání prvního bodu námitek za zcela nedostatečné, a to jak z právního, tak i technického hlediska.

II.2 Vypořádání bodu 2 – Rozsah trvalých a dočasných záborů, dopad na hodnotu a dostupnost pozemků

- 20 Stavební úřad se s námitkou účastníka ohledně dopadu stavby na pozemky účastníka v zásadě nevypořádal, neboť uvedl, že se touto otázkou stavební úřad nezabývá a toto má být řešeno následně v rámci majetkoprávního vypořádání.
- 21 Účastník s touto argumentací nesouhlasí, neboť již stavební úřad musí posoudit dopad stavby do práv účastníka. Pokud by dospěl k závěru, že dopad stavby do práv účastníka je nepřiměřený a lze nalézt jiné řešení, které omezí práva zúčastněných osob podstatně méně, pak stavbu nelze v navržené podobě povolit. Ostatně toto vyplývá též z § 2 odst. 3 správního řádu, který ukládá správním orgánům povinnost šetřit práva dotčených osob nabytá v dobré víře a zasahovat do jejich práv pouze v nezbytném rozsahu.
- 22 Stavební úřad přitom v posuzovaném případě zcela rezignoval na řešení otázky, jaký dopad bude mít vydané územní rozhodnutí na práva účastníka a zda nelze nalézt méně invazivní řešení. Je přitom nepochybné, že tento postup stavebního úřadu je jednostranně zaujatý ve prospěch stavebníka a zcela na úkor účastníka. Účastník proto považuje vypořádání této námitek účastníka za jednostranné a účelové, a tedy nezákonné.
- 23 Účastník zejména poukazuje na následující část: „*Územní řízení neposuzuje ekonomickou výhodnost, podnikatelské riziko ani budoucí ušlý zisk účastníka. Otázky, zda účastník sežene jiné pozemky v okolí či jaká bude tržní cena náhradních pozemků, nespádají do působnosti stavebního úřadu a nelze je v tomto řízení hodnotit.*“ S tímto názorem stavebního úřadu nelze souhlasit.

- 24 Je to právě stavební úřad, kdo musí vyhodnotit takto zásadní otázky, neboť ty jsou základním předpokladem pro posouzení, zda lze navrhovanou stavbu povolit či nikoliv. Při tomto posuzování je přitom nutné vycházet ze dvou základních předpokladů.
- 25 Prvním předpokladem je skutečnost, že právní úprava, která předpokládá, že stavbu je možné povolit i bez souhlasu vlastníka a teprve následně je možné řešit majetkoprávní vypořádání (buď dohodou nebo proti vůli vlastníka formou vyvlastnění), je zcela obecného charakteru. Naproti tomu územní řízení, které se týká již konkrétní stavby, musí zhodnotit konkrétní okolnosti daného případu, a nikoliv se odkazovat na obecnou právní úpravu, která nemusí zohledňovat všechna specifika a všechny důsledky, které mohou v praxi nastat. Odkazem na obecnou právní úpravu proto nelze ze své podstaty vyřešit všechny případy, neboť v praxi se vyskytují natolik ojedinělé výjimky, které nebude možné v demokratickém právním státě podle obecné právní úpravy obhájit ani realizovat. Touto výjimkou je právě situace účastníka, ve které se stavební úřad nemůže stroze odkázat na to, že majetkoprávní vypořádání a dopad do celkových životních poměrů účastníka neposuzuje a že se to má vypořádat v budoucnu formou vyvlastnění.
- 26 Druhým předpokladem je skutečnost, že existuje poměrně rozsáhlá judikatura, která se týká posuzování problematiky tzv. kvality prostředí či pohody bydlení.¹ Tato problematika se týká primárně zásahu do práv sousedů, kdy stavební úřad musí posoudit, zda plánovaná stavba zasáhne do kvality prostředí (i) přípustnou a dovolenou mírou (a stavbu bude možné povolit), nebo (ii) natolik závažně, že kvalita prostředí bude narušena nad míru přiměřenou místním poměrům (a stavbu bude nutné zamítnout). Tuto problematiku lze analogicky vztáhnout nejen na posuzování dopadu do práv vlastníků sousedních pozemků, ale (*argumentum a minori ad maius* - argumentem od menšího k většímu) také na posuzování dopadu do práv vlastníků pozemků, na kterých má být stavba bez jejich souhlasu umístěna, neboť nelze aprobovat výklad, který by zaručoval sousedům (vedlejším účastníkům) větší ochranu jejich práv než přímo dotčeným vlastníkům pozemků (hlavním účastníkům).
- 27 Právě z této problematiky vyplývá požadavek na posouzení intenzity zásahu do práv účastníků, přičemž v krajních případech velmi intenzivního zásahu do práv účastníků je možné posuzovanou stavbu nepovolit.
- 28 Při vzájemné kombinaci výše uvedených dvou předpokladů je možné dospět k následujícím závěrům:
- když vlastník pozemku nebude s umístěním stavby na jeho pozemku souhlasit, ale bude se jednat o běžný případ, u kterého je v demokratickém právním státě ospravedlnitelné, aby strpěl umístění stavby na jeho pozemcích, neboť se toto umístění bude týkat pouze jeho vlastnického práva a nebude zasahováno do jeho ostatních práv (např. rodinného života či podnikání) a práva k pozemkům bude možné získat vyvlastněním, pak lze na základě obecné právní úpravy danou stavbu povolit; nebo
 - když vlastník pozemku nebude s umístěním stavby na jeho pozemku souhlasit a konkrétním způsobem popíše zcela nepřiměřené a zásadní dopady nejen do jeho vlastnického práva, ale též nevratné dopady do jeho dalších práv a sfér (např. likvidace celoživotního podnikání, jež nebude

¹ Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2014, č.j. 45 A 59/2012 – 67 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, čj. 8 As 27/2012-113.

nikým kompenzována, dopad do rodinného života aj.), pak stavbu nelze na základě obecné právní úpravy povolit, neboť to okolnosti daného případu vylučují.

- 29 Účastník je přesvědčen, že stavební úřad zcela nesprávně postupoval podle prvního uvedeného závěru, neboť nezohlednil specifické okolnosti tohoto případu. Účastník je přesvědčen, že stavební úřad měl postupovat podle druhého závěru. Pokud tak neučinil, postupoval v řízení věcně nesprávně, a tedy nezákonně.
- 30 Účastník je obeznámen s postupem státních institucí, které se snaží získat práva k pozemkům k realizaci veřejně prospěšných staveb. Státní instituce stanovují náhradu za získání práv k pozemkům na základě znaleckých posudků. Protože se v posuzovaném případě jedná o postup podle liniového zákona, stanovuje se náhrada ve výši ceny obvyklé (tj. nelze ani použít postup podle zákona o vyvlastnění, podle kterého se náhrada stanoví dle znaleckého posudku, který stanoví cenu obvyklou a cenu zjištěnou s tím, že náhrada je poskytnuta dle vyšší hodnoty). Cena obvyklá stanovená na základě jednostranně zadaného posudku nemusí zohledňovat skutečnou hodnotu daného pozemku (resp. nemusí odpovídat újmě, která u účastníka nastane) – a to jak ve vztahu k:
- a. pozemkům účastníka, neboť se lze domnívat, že znalecký posudek stanoví jednotkovou cenu za m^2 a podle rozsahu záborů bude stanovena celková náhrada (náhrada = cena za m^2 × počet m^2), přičemž nemusí zohlednit celkový širší dopad na pozemky či na podnikání účastníka. Zejména bude rozdíl, pokud se takto zabere pruh pozemku uprostřed pastviny, čímž se pastvina rozdělí na dvě mnohem méně použitelné části (= dopad na podnikání účastníka bude zcela zásadní), než kdyby se zabral pruh na okraji pastviny a část pastviny, která by účastníkovi zbyla, by byla stále plně použitelná (= dopad na podnikání účastníka by nebyl tak zásadní) – účastník se obává situace, že znalecký posudek stanoví náhradu zcela obecně a formalisticky, bez ohledu na výše uvedené zásadní skutečnosti; a
 - b. stavbě kravína, neboť znalecký posudek opět stanoví cenu obvyklou, která ale zcela jistě nepokryje náklady na stavbu nového obdobného kravína – znalecký posudek by proto neměl určit cenu obvyklou, ale cena by měla být stanovena nákladovou metodou, tj. za kolik by v dnešních cenách bylo možné postavit obdobnou stavbu.²
- 31 Účastník proto požaduje, aby k němu bylo přistupováno nikoliv formalisticky, ale aby byly zohledněny všechny specifické okolnosti jeho případu a bylo postupováno odpovídajícím individualizovaným přístupem.
- 32 Účastník je přitom přesvědčen, že ani případné navýšení ceny pozemků koeficientem 8 a staveb koeficientem 1,5 dle § 3b liniového zákona nebude reflektovat skutečnou (natož navýšenou) hodnotu pozemků, kterou pro účastníka ve skutečnosti mají (resp. nebudou odpovídat újmě, kterou účastník utrpí).

² Účastník navíc z jiných případů ví, že stát (resp. Státní pozemkový úřad) v případě privatizací nabízí žadatelům (soukromým osobám) státní majetek – zemědělské stavby – formou privatizace právě za cenu stanovenou nákladovou metodou. Jinými slovy, pokud stát prodává, činí tak za cenu vyšší (stanovenou nákladovou metodou), ale pokud kupuje, postupuje formalisticky s tím, že kupní cena musí odpovídat ceně obvyklé (která je u zemědělských staveb zpravidla nižší, než cena stanovená nákladovou metodou). Tento postup státu je přitom zjevně diskriminační a tedy nezákonný.

- 33 Účastník se dále obává, že pokud v budoucnu (např. ve vyvlastňovacím řízení) pozbude vlastnické právo k dotčeným pozemkům a stavbám, protože bude nucen zredukovat počet kusů jeho dobytka z 55 na 10 kusů (jak bylo uvedeno v odst. 21 námitek), žádný subjekt mu nebude kompenzovat ani přímou ztrátu, ani budoucí ušlý zisk. Zejména se obává, že tato ztráta a ušlý zisk nebudou znalcem zohledněny v ceně pozemků. I proto nelze řešení této námítky odkládat do budoucna (tj. do fáze vyvlastnění), neboť pouze stavební úřad může (a také má a musí) komplexně vypořádat všechny námítky a dopady do práv účastníka.
- 34 Stavební úřad se sice odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod ohledně omezení vlastnického práva, nicméně stavba povolená stavebním úřadem nezasahuje pouze do vlastnického práva účastníka, ale též do dalších základních práv účastníka garantovaných Listinou, zejména práva na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života (čl. 10 odst. 2 Listiny – viz odst. 10 námitek), práva podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost (čl. 26 odst. 1 Listiny – viz část V. námitek) a práva na soudní a jinou právní ochranu (čl. 36 Listiny – jednou ze základních povinností orgánů veřejné moci je řádně a přezkoumatelně odůvodnit své rozhodnutí a vypořádat všechny námítky). Stavební úřad je přitom povinen zohlednit zásah do všech těchto základních práv účastníka a provést u nich test proporcionality, což ale stavební úřad neučinil.
- 35 Účastník proto požaduje, aby se stavební úřad zabýval otázkou dopadu vydaného územního rozhodnutí do jeho práv a oprávněných zájmů již v této fázi, a neodkládal její řešení (v zásadě „salámovou metodou“) do budoucích fází, ve kterých se účastník obává, že bude ze strany správních orgánů „odbyt“ stejným způsobem jako nyní, tj. že případný vyvlastňovací orgán konstatuje, že není příslušný tyto otázky řešit a měly být řešeny v územním řízení před stavebním úřadem.

II.3 Vypořádání bodu 3 – Prostupnost území a rozdělení pastvin

- 36 Stavební úřad shledal jako částečně důvodnou námítku účastníka ohledně omezení prostupnosti území rozdělení pastvin, a proto stanovil podmínku č. 27, která zní: „*V dalším stupni projektové dokumentace musí stavebník prověřit potřebu a možnosti doplnění prostupnosti území pod tělesem železniční trati pro zemědělskou obsluhu a pohyb hospodářských zvířat na pozemcích účastníka a v případě odůvodněnosti navrhnout odpovídající technické řešení (např. podchod či mostní objekt v přiměřené poloze, zejména v oblasti cca km 129,850), které bude následně projednáno s dotčenými vlastníky a dotčenými orgány.*“
- 37 Účastník je přesvědčen, že stanovení výše uvedené podmínky není dostatečné a věcné posouzení této otázky není možné přesunout do další fáze projektové přípravy, a rozhodně nelze přenášet její řešení na stavebníka.
- 38 Stejně jako v případě otázky rozsahu demolice kravína, také v otázce prostupnosti krajiny musí být již ve fázi územního rozhodnutí zřejmé, zda navrhovanou stavbu lze v předložené podobě do území umístit či nikoliv. Pokud by mělo dojít k realizaci podchodů, mostních objektů či jiných technických opatření, které by zvyšovaly prostupnost krajiny, musí být tyto objekty součástí dokumentace pro umístění stavby a musí být součástí územního rozhodnutí. Ostatně, mostní objekty jsou výslovně vyjmenovány jako samostatné stavební objekty v rámci navržené stavby (srov. v popisu stavby část D.2.1.4 Mosty, propustky a zdi). Navazující stavební řízení nemá sloužit k umístění nových staveb, ale k dopracování konkrétního stavebně technického provedení již umístěných staveb. Umístění nového mostu v další fázi, aniž by

takový most byl součástí dokumentace pro územní rozhodnutí, by proto byl dle názoru účastníka v rozporu se stavebním zákonem.

- 39 Stejně tak nelze přenášet řešení této otázky na stavebníka, neboť stanovená podmínka předpokládá, že tuto otázku prověří stavebník a případně navrhne odpovídající technické řešení. Účastník je přesvědčen, posouzení této otázky náleží stavebnímu úřadu (jakožto nestrannému orgánu), který se s ní musí po věcné stránce na základě uplatněné námítky účastníka vypořádat. Pokud dospěje k závěru, že prostupnost území, a tedy i práva účastníka spojená s jeho zemědělským podnikáním, budou omezena, pak musí po stavebníkovi požadovat nápravu, popř. stavbu nepovolit. V žádném případě ale nesmí řešení této otázky delegovat na stavebníka, jakožto na osobu, která má zájem na povolení stavby (ideálně s co nejmenšími náklady).
- 40 Účastník je proto přesvědčen, že stavební úřad nedostál svým zákonným povinnostem a řešení takto zásadní otázky přenáší nezákonně do budoucna (do další fáze projektové přípravy) a na osobu, která má zájem na výsledku řízení. Územní rozhodnutí je proto i z tohoto důvodu nezákonné.

II.4 Vypořádání bodu 4 – Střet s vodovodní a elektrickou přípojkou

- 41 Stavební úřad shledal jako částečně důvodnou námítku účastníka ohledně střetu stavby s přípojkami účastníka, a proto stanovil podmínku č. 28, která zní: „*V dalším stupni projektové dokumentace musí stavebník ověřit skutečný průběh vodovodní přípojky od studny na pozemku parc. č. st. 51 a elektrické přípojky vedoucí přes pozemek parc. č. 248/3 v k. ú. Střelice a navrhnout takové řešení, které zachová nebo nahradí stávající zásobování zemědělských staveb vodou a elektrickou energií. Případné přeložky musí být projednány se správcem sítí a vlastníky dotčených nemovitostí a zapracovány do projektové dokumentace pro povolení stavby.*“
- 42 Také jako v předchozích případech, i zde musí být již v této fázi řízení zřejmé, zda umístěvaná stavba koliduje s jinými stavbami (přípojkami) či nikoliv, a pokud ano, již v této fázi musí být navrženy jejich přeložky. Ostatně, také popis stavby předpokládá několik desítek přeložek jednotlivých staveb. Není věcného ani právního důvodu, aby tomu v případě účastníka bylo jinak.
- 43 Účastník přitom výslovně poukazuje na skutečnost, že přípojky se pouze umístějí a řeší se v územním řízení. Přípojky inženýrských sítí totiž nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, a to dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. f) bod 9 předchozího stavebního zákona. Součástí dokumentace pro stavební povolení tudíž přípojky již být nemusí, neboť se jedná o stavby, u kterých postačí pouze územní rozhodnutí.
- 44 Na tomto konkrétním případě lze zcela evidentně demonstrovat nesprávnost právního posouzení dané námítky a vadnost postupu stavebního úřadu, který přenáší řešení této otázky do navazujícího stupně projektové přípravy, který se ale touto otázkou vůbec nemá zabývat, neboť má být vyřešena již ve fázi umístění stavby. Zejména je vadná úvaha stavebního úřadu, že „detailní trasy náleží do navazující projektové dokumentace“ – toto je právní závěr, který je v rozporu se stavebním zákonem, neboť smyslem územního řízení je umístění stavby do území, tj. (v případě inženýrských sítí) přesně stanovit trasy jednotlivých vedení. Tyto trasy přitom musí být přesně vymezeny v okótovaném situačním výkresu. Jednou z obligatorních obsahových náležitostí územního rozhodnutí podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb. je údaj o „*umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od*

hranic pozemku a sousedních staveb“. V navazujícím stupni projektové přípravy již nelze s umístěním stavby disponovat, pouze se má dopracovat konkrétní technické řešení dané stavby.

- 45 Účastník je proto přesvědčen, že stanovená podmínka není dostatečná, stavební úřad nedostál svým zákonným povinnostem a řešení takto zásadní otázky přenáší nezákonně do budoucna (do další fáze projektové přípravy). Územní rozhodnutí je proto i z tohoto důvodu nezákonné.

II.5 Vypořádání bodu 5, 6 a 7 – Hluk a jeho vliv na hospodářská zvířata, vibrace, kontaminace vody a půdy

- 46 Stavební úřad při posouzení těchto námitek dospěl k závěru, že hlukové limity dle právních předpisů se nevztahují na zvířata a že hluková zátěž byla posouzena v rámci procesu EIA a hlukové studie. Stejně tak byly posouzeny hygienické limity vibrací, které jsou stanoveny pouze ve vztahu k chráněným vnitřním prostorům staveb. Námítka proto shledal jako nedůvodné.
- 47 Účastník namítá, že stavební úřad opět nedostál svým zákonným povinnostem, neboť v zásadě rezignoval na řešení těchto námitek. Účastník zcela konkrétním způsobem popsal, jakým způsobem bude mít stavba dopad na jeho hospodářská zvířata. Stavební úřad, aniž by měl jakoukoliv oporu v projektové dokumentaci či konkrétní hlukové studii, posoudil tyto námítka jako nedůvodné. Stavební úřad se sice odkazoval na hlukovou studii v rámci procesu EIA, nedovojuje z ní ale žádné závěry. Nejedná se přitom o obecnou námítka, kterou by byl stavební úřad oprávněn obecným způsobem vypořádat, ale o konkrétní námítka, které musí být vypořádány konkrétně. To se v posuzovaném případě nestalo.
- 48 Stejně tak se stavební úřad odkazuje na hygienické limity vibrací vztahující se k chráněným vnitřním prostorům staveb – tj. na limity, které jsou pro tento případ irrelevantní. Pokud nejsou konkrétní hygienické limity stanoveny nařízením vlády, musí stavební úřad dle obecné úpravy provést zhodnocení, které se týká kvality prostředí. Svým způsobem se jedná o námítka budoucích imisí podle § 1013 občanského zákoníku. Stavební úřad ji ale tímto způsobem vůbec neposoudil ani nevypořádal.
- 49 Účastníkovi také není zřejmé, jak se případně stavební úřad či stavebník postaví ke skutečnosti, že v důsledku realizace stavby železnice dojde u dobytka patřícího účastníkovi ke (i) zhoršení zdraví, (ii) zvýšení nemocnosti, (iii) snížení porodnosti, (iv) snížení doживosti a (v) dalším negativním dopadům. Stavební úřad zcela rezignoval na posouzení této námítka, i když ji účastník řádně uplatnil, a odkázal se na odborné studie prokazující tyto dopady.
- 50 Účastník je proto přesvědčen, že územní rozhodnutí je v rozporu s § 68 odst. 3 správního úřadu ve vztahu k této otázce zcela nedostatečně odůvodněné, a tudíž nepřezkoumatelné. Územní rozhodnutí je proto nezákonné.

II.6 Vypořádání bodu 8 – Nezákonnost územně plánovací dokumentace (ÚPD)

- 51 Stavební úřad k námítce nezákonnosti ÚPD uvedl, že ÚPD je platná a účinná a stavební úřad není oprávněn přezkoumávat jejich zákonnost.
- 52 Účastník z procesní opatrnosti namítl nezákonnost ÚPD již ve fázi probíhajícího územního řízení. Konkrétní důvody nezákonnosti byly uvedeny v námítkách a dále ve vyjádření se k podkladům

rozhodnutí. Tyto námitky nebyly stavebním úřadem vypořádány, neboť bylo obecně konstatováno, že ÚPD je platná a stavební úřad ji nemůže údajně přezkoumávat, neboť to náleží soudu. Účastník proto zopakuje své námitky, proč je dle jeho názoru ÚPD nezákonná, a proto by měla být přezkoumána.

- 53 Účastník napadá nezákonnost ÚPD, zejména ÚP obce Střelice a ZUR PK, jež zcela bezdůvodně předpokládají vedení koridoru pro výstavbu nové železnice právě přes pozemek p. č. st. 48, na kterém se nachází zemědělská stavba – kravín, a neuvažují s umístěním stavby jižněji, kde se nenachází žádné stavby soukromých osob. Předpokládané umístění stavby je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavku na (i) udržitelný rozvoj území a hospodářský rozvoj (likvidaci stávajícího zemědělského podnikání nelze označit za udržitelný rozvoj, kdy naopak dojde k likvidaci hospodářského rozvoje) a (ii) koordinaci veřejných a soukromých záměrů (veřejný záměr lze realizovat i při menším zásahu do soukromých záměrů). Účastník proto požaduje, aby bylo možné posunout stavbu více na jih, neboť ÚPD je zjevně nezákonná, popř. požaduje, aby došlo k jejímu přepracování a uvedení do souladu se zákonem tak, aby ÚPD předpokládala umístění stavby více na jih, čímž by byly zachovány požadavky na udržitelný a hospodářský rozvoj na straně jedné a zároveň byly zkoordinovány veřejné i soukromé záměry na straně druhé.
- 54 Umístění stavby v navržené podobě dle ÚPD představuje zcela zjevně nepřiměřený a nedůvodný zásah do práv a oprávněných zájmů účastníka. Zamýšleného účelu záměru (tedy vybudování nové železnice) lze přitom dosáhnout i jinou (šetrnější) cestou, která bude představovat menší zásah do práv účastníka.
- 55 Účastník je přesvědčen, že umístění stavby v souladu s koridorem vymezeným v ZUR PK a ÚP obce Střelice nelze brát jako neměnné dogma. Je nutné si uvědomit, že ÚPD je koncepční materiál, jež nejde do takové míry detailu, jako právě územní řízení. ÚPD nepracuje s pozemky, ale s plochami. Čím nadřazenější ÚPD je, tím je obecnější bez možnosti posoudit dopad na konkrétní pozemky.
- 56 Z ÚP obce Střelice vyplývá, že severní část zemědělského areálu bude dotčena navrženým koridorem pro modernizaci železnice č. 180, a jako kompenzační opatření vymezil rozvojovou plochu R03-VO a přestavbovou plochu P01-VO. Nicméně ÚP obce Střelice nepočítá s tím, že se na dotčené části zemědělského areálu nachází pozemky a především stavba ve vlastnictví účastníka, přičemž navržená rozvojová plocha R03-VO se nachází na pozemku p. č. 240/30 v k.ú. Střelice, jež je ale ve vlastnictví zcela jiné soukromé osoby. Tento pozemek nemá účastník ani v užívání na základě pachtovní smlouvy. To ve svém důsledku znamená, že účastník na straně jedné přijde o svou zcela zásadní budovu, ale na druhé straně byly třetím osobám zhodnoceny jejich pozemky tím, že zde mohou stavět (přičemž v minulosti zde stavět nemohly). Není přitom nikde stanoveno, že by tento pozemek měl vlastnický přejít na účastníka ani že by vlastník pozemku p. č. 240/30 byl povinen tento pozemek převést na účastníka jako kompenzaci za jeho ztrátu v důsledku výstavby železnice.
- 57 ÚP obce Střelice přitom žádným způsobem neuvádí, že by se v rámci navrženého koridoru měly nacházet stavby, jež bude nutné odstranit. Je proto otázkou, zda tato zcela zásadní informace byla v rámci přijímání ÚPD zohledněna (protože není v textové části zmíněna, je pravděpodobně možné dospět k závěru, že ne). Pokud ÚPD takto zásadní skutečnosti opomene, je nutné na ni hledět jako na nezákonnou. ÚP obce Střelice je v tomto ohledu neúplný a nepřezkoumatelný.
- 58 Pokud s pozemky nepracuje územní plán, tím spíše s ním nepracují ani zásady územního rozvoje. Ze ZUR PK přitom nevyplývá, že by konkr. pozemek p. č. st. 48 měl být dotčen (resp. stavba na něm by

měla být odstraněna) v důsledku výstavby železnice. Pokud toto ze ZUR PK výslovně nevyplývá, nelze spravedlivě požadovat, aby proti tomu vlastník pozemku v této fázi brojil. Pokud by se tedy ve fázi územního řízení mělo aplikovat pravidlo, že k tomuto není možné přihlídnout, neboť to mělo být uplatněno ve fázi pořizování ZUR PK (nikoliv ve fázi přijímání ÚP obce Střelice, jak je uvedeno ve vypořádání připomínek D. Zemana), která s tímto ale nepočítá, pak nastává absurdní situace, kdy v zásadě v žádném okamžiku nelze efektivně uplatnit námitku proti tomu, aby na pozemcích účastníka nedošlo k odstranění jeho staveb. To považuje účastník za zcela absurdní a v rozporu s principy demokratického právního státu a ústavně chráněným právem na vlastnictví.

- 59 Není přitom možné tzv. „od stolu“ rozhodovat o umístění staveb na základě zcela obecných koncepčních dokumentů na úrovni ZUR (popř. celostátní Politiky územního rozvoje), která ani nepracuje s konkrétními pozemky, aniž by byly řádně zohledněny a vyhodnoceny všechny vlivy na území, konkrétně na vlastnická práva konkrétních dotčených osob.
- 60 Proto by mělo dojít k revizi územně plánovací dokumentace, jmenovitě ZUR PK a ÚP obce Střelice.
- 61 Pokud by stavebník zpracoval varianty řešení tak, že by došlo k posunu železniční stanice jižněji, aby nedošlo k likvidaci podnikání účastníka, přičemž tento návrh by byl v rozporu s ÚPD, pak je účelné změnit ÚPD a zachovat podnikání účastníka, nikoliv naopak – tj. zlikvidovat podnikání účastníka jen z toho důvodu, že bez znalosti konkrétních majetkových poměrů v území došlo v ZUR PK tzv. „od stolu“ k vymezení koridoru, přičemž zde nastavená pravidla musel ÚP obce Střelice převzít. Účastník je přesvědčen, že ochrana jeho práv by měla dostat přednost před formalistickým postupem správních orgánů.

II.7 Vypořádání bodu 9 – Nesouhlas se závaznými stanovisky

- 62 Stavební úřad k námitce účastníka napadající podkladová závazná stanoviska uvedl, že nemůže závazná stanoviska přezkoumávat a nebyly shledány důvody pro postup podle § 149 odst. 5 správního řádu.
- 63 Účastník tímto podle § 149 odst. 7 správního řádu podává odvolání též proti obsahu všech závazných stanovisek, jež byly podkladem pro vydání napadeného územního rozhodnutí. Jedná se zejména, nikoliv však výlučně, o následující závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:
- Ministerstvo životního prostředí, č.j.: Č.j.: MZP/2022/520/291, ze dne 11.03.2022
 - Ministerstvo životního prostředí, Natura ZS č.j.: Č.j.: MZP/2022/520/1208, ze dne 20.10.2022
 - Ministerstvo životního prostředí, EIA ver. č.j.: Č.j.: MZP/2024/220/197, ze dne 15.11.2024
 - Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, orgánu ochrany přírody a krajiny, č. j. PK-ŽP/15846/23 ze dne 20.3.2024
 - Ministerstvo obrany sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j.: 157242/2023-1322-OÚZ-PHA ze dne 4.7.2023
 - Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a územního plánu, č.j.: MDII 7449/2023/910 ze dne 17.5.2023
 - Ministerstvo životního prostředí, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, č.j.: MZP/2024/222/34, ze dne 15.10.2024

- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, č.j.: PK-ŽP/12678/23, vyjádření ze dne 17.8.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, č.j.: PK-ŽP/9982/23, ze dne 21.6.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, č.j.: PK-ŽP/9183/23, ze dne 21.6.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, č.j.: PK-ŽP/9052/23, ze dne 18.1.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, orgán státní správy lesů, č. j.: PK-ŽP/16935/23 ze dne 6.11.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako orgán územního plánování, č. j.: PK-RR/2674/23 ze dne 17.5.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, vyjádření č. j.: PK-DSH/7813/23 ze dne 12.6.2023
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, rozhodnutí č. j.: PK-DSH/1333/24 ze dne 14.5.2024
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, ZS č. j.: PK-DSH/15354/23 ze dne 23.11.2025
- Plzeňský kraj, prostřednictvím náměstka hejtmána pro oblast dopravy, č.j.: PKNHD/636/23 ze dne 16.5.2023
- Městský úřad Stod, odbor výstavby, KZS č.j.: 1321/23OV ze dne 14.7.2023
- Městský úřad Stod, odbor správní a dopravní, rozhodnutí č.j.: 13252/23/OSD ze dne 2.11.2023
- Městský úřad Stod, odbor životního prostředí, ZS č.j.: 1872/23/OŽP/Ha ze dne 14.11.2023
- Městský úřad Stod, odbor výstavby, úsek památkové péče, č.j.: 2256/23/OV ze dne 11.9.2023
- Městský úřad Horšovská Týn, odbor životního prostředí a obecní živnostenský úřad, KZS č. j.: MUHT 13 035/2023 ze dne 16.6.2023
- Městský úřad Horšovská Týn, odbor dopravy a silničního hospodářství, ZS č. j.: MUHT 25752/2023 ze dne 16.10.2023
- Městský úřad Horšovská Týn, odbor životního prostředí a obecní živnostenský úřad, Rozhodnutí č. j.: MUHT 27287/2023 ze dne 2.11.2023
- Městský úřad Horšovská Týn, odbor dopravy a silničního hospodářství, Rozhodnutí č. j.: MUHT 27889/2023 ze dne 8.11.2023
- Městský úřad Horšovská Týn, odbor dopravy a silničního hospodářství, Rozhodnutí č. j.: MUHT 4569/2024 ze dne 16.2.2024
- Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí, KZS, č.j.: MeDO-41872/2023-Vac ze dne 23.6.2023
- Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí, ZS, č.j.: MeDO-73712/2023-Kitz ze dne 22.11.2023
- Městský úřad Domažlice, odbor dopravy, Rozhodnutí, č.j.: MeDO-72434/2023-San ze dne - 15.12.2023
- Městský úřad Domažlice, odbor dopravy, Rozhodnutí, č.j.: MeDO-6287/2024-San ze dne 12.2.2024
- Policie České republiky, Krajské ředitelství Plzeňského kraje, odbor služby dopravní policie, stanovisko, č. j. KRPP-5558-2/ČJ-2024-0300DP ze dne 18.4.2024
- Policie České republiky, Krajské ředitelství Plzeňského kraje, odbor služby dopravní policie, stanovisko, č. j. KRPP-125251-9/ČJ-2023-0300DP ze dne 30.11.2023
- Policie České republiky, Krajské ředitelství Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Plzeň - venkov, stanovisko, č. j. KRPP-77587-2/ČJ-2023-031106-47 ze dne 25.5.2023

- Policie České republiky, Krajské ředitelství Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Plzeň - venkov, stanovisko, č. j. KRPP-77658-2/ČJ-2023-031106-48 ze dne 25.5.2023
 - Policie České republiky, Krajské ředitelství Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát územní odbor Domažlice, stanovisko, č. j. KRPP-75748-4/ČJ-2023-030106 ze dne 22.9.2023
 - Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, ZS, č. j.: KHSPL/32719/21/2023 ze dne 20.12.2023
 - Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, ZS, č. j.: KHSPL/12994/21/2023 ze dne 17.7.2023
 - Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, ZS, č. j.: KHSPL/25471/21/2023 ze dne 30.10.2023
 - Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, K.S. č.j.: HSPM-1606-2/2023 ÚPP ze dne 15.6.2023
 - Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, vyjádření č.j.: SBS 55875/2022/OBÚ-06/1 ze dne 13.12.2022
 - Drážní úřad, vyjádření č.j.: DUCR-30826/23/Ki ze dne 22.5.2023
 - Česká geologická služba, vyjádření č.j.: ČGS-441/23/392*SOG-441/0373/2023 ze dne 14.6.2023
 - Úřad pro civilní letectví, vyjádření č.j.: 005465-23-701 ze dne 15.6.2023
 - Úřad pro civilní letectví, vyjádření prodl. č.j.: 007461-25-701 ze dne 28.5.2025
- 64 Účastník žádá, aby si odvolací správní orgán vyžádal potvrzení nebo změnu každého závazného stanoviska a vyjádření, jež byly podkladem pro vydání napadeného územního rozhodnutí, a to od správních orgánů nadřízených správním orgánům příslušným k vydání závazného stanoviska a vyjádření.
- 65 V rámci tohoto procesu účastník požaduje, aby nadřízené správní orgány přezkoumaly soulad napadených závazných stanovisek či vyjádření a postup, který vydání závazných stanovisek či vyjádření předcházela, s právními předpisy. Zejména, nikoli však výlučně, požaduje, aby bylo přezkoumáno, zda:
- a. žádosti o závazná stanoviska a vyjádření obsahují všechny požadované náležitosti a jsou dostatečně určité;
 - b. závazná stanoviska a vyjádření obsahují všechny zákonné náležitosti a jsou dostatečně určitá a srozumitelná, a to jak ve výrokové části, tak i v odůvodnění a poučení;
 - c. jsou věcně správná s ohledem na ochranu veřejných zájmů;
 - d. jsou všechna závazná stanoviska a vyjádření stále platná; a
 - e. závazná stanoviska a vyjádření či postup, který předcházel jejich vydání, nevykazují jiné vady, pro které by mohla být shledána jejich nezákonnost.
- 66 Ve vztahu k závaznému stanovisku EIA (č.j. MZP/2022/520/1208 a ver. č.j. MZP/2024/220/197) uplatňuje účastník zejména následující námitky věcné nesprávnosti vydaného závazného stanoviska EIA, které nebyly stavebním úřadem žádným způsobem vypořádány:
- a. Stanovisko EIA na mnoha místech, kde vyhodnocuje vlivy na jednotlivé složky životního prostředí (vlivy na hlukovou situaci, vlivy na povrchové a podzemní vody, vlivy na půdu aj.), pracuje s určitými

předpoklady či naopak určité skutečnosti výslovně nepředpokládá. Účastník je přesvědčen, že v takto důležitém posouzení nepostačuje, aby se negativní vlivy nepředpokládaly, ale je nutné je náležitě zhodnotit a dospět k jednoznačnému závěru.

- b. U vlivů na půdu je pouze konstatováno, k jakým záborům dojde z hlediska ZPF a PUPFL, nejsou ale posouzeny možné účinky kontaminace, jak bylo namítáno v odst. 36 námitek.
 - c. U vlivu na krajinu je uvedeno, že „dojde k rušivému zásahu do zákonných kritérií krajinného rázu, a to na úrovni slabého až silného ovlivnění“, a dále je pouze konstatováno, že se jedná o „únosný zásah do jednotlivých charakteristik krajinného rázu“ bez jakéhokoliv dalšího zdůvodnění. Ze stanoviska nicméně nevyplývá, jak dotčený orgán k tomuto závěru dospěl. Jak přitom uvedl účastník v námitkách, stavba bude představovat nepropustnou bariéru v území, tudíž vliv na krajinu a její prostupnost bude zcela zásadní. S otázkou prostupnosti krajiny se stanovisko nijak nevypořádává.
 - d. V části, kde se EIA vyjadřuje k hodnocení technického řešení s ohledem na znečištění životního prostředí, v zásadě chybí jakékoliv vyhodnocení s ohledem na možné znečištění životního prostředí (opět viz námitky směřující proti možné kontaminaci půdy a vody, jak je uvedeno v odst. 36 námitek – kontaminace z provozu přitom může životní prostředí značně znečistit). Stanovisko je v tomto zmatečné a nepřezkoumatelné.
 - e. Přesto, že stanovisko EIA uvádí, že na základě průzkumu byla zjištěna přítomnost zvláště chráněných rostlin, nebyla povolena výjimka ze zákazu podle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.
- 67 K odůvodnění závazných stanovisek účastník uvádí, že z ustálené judikatury soudů plyne, že není-li rozhodnutí či závazné stanovisko orgánů veřejné moci odůvodněno jasně a určitě, zakládá tento postup nepřezkoumatelnost rozhodnutí, viz např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2004, č. j. 6 A 143/2001 – 151, ve kterém se uvádí, že „ze základních zásad, ovládajících správní řízení, plyne povinnost správního orgánu, aby své rozhodnutí odůvodnil jasným a určitým způsobem do té míry, že z něho musí být patrné, z jakých podkladů vycházel.“ Mimo uvedenou nepřezkoumatelnost se takový postup správního orgánu přičítá i základním zásadám činnosti správních orgánů jako je princip zákonnosti vyjádřený v § 2 správního řádu, princip právní jistoty podle § 2 odst. 2 a 3 správního řádu či zásadě materiální pravdy dle § 3 správního řádu. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012 – 45, se uvádí, že „nevypořádá-li se správní orgán v rozhodnutí o opravném prostředku se všemi uplatněnými námitkami, způsobuje to nepřezkoumatelnost rozhodnutí spočívající v nedostatku jeho důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Z ustálené judikatury správních soudů vyplývá, že z odůvodnění rozhodnutí musí být seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti předestřené účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů. Rozhodnutí, jehož odůvodnění obsahuje pouze obecný odkaz na to, že napadené rozhodnutí bylo přezkoumáno a jeho důvody shledány správními, je nepřezkoumatelné, neboť důvody, o něž se výrok opírá, zcela chybějí (srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 2. 1993, č. j. 6 A 48/1992-23, rozsudek NSS ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2013).“

68 Účastník požaduje, aby při přezkoumání podkladových závazných stanovisek byla zohledněna výše uvedená soudní judikatura.

II.8 Vypořádání bodu 10 – Požadavek na zamítnutí žádosti a vrácení dokumentace k přepracování

69 Stavební úřad nevyhověl požadavku účastníka na zamítnutí žádosti, a proto vydal napadené územní rozhodnutí.

70 Účastník je přesvědčen, že s ohledem na všechny jím uplatněné argumenty v námitkách, vyjádření k podkladům i v tomto odvolání nemůže podaná žádost o vydání územního rozhodnutí obstát, a proto by měla být zamítnuta.

III. Nezákonné vypořádání vyjádření k podkladům rozhodnutí ze dne 16. 7. 2025

71 Účastník podal dne 16. 7. 2025 své písemné vyjádření k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu.

72 Účastník považuje vypořádání jeho vyjádření k podkladům za nedostatečné a nezákonné.

III.1 K zásahu do práv účastníka, subsidiarity a proporcionalitě

73 Účastník ve svém vyjádření obšírně popsal argumentaci ohledně dotčení jeho práv, zejména v reakci na vyjádření stavebníka. Stavební úřad se s touto rozsáhlou argumentací, vč. odkazů na ustálenou soudní judikaturu, stroze vypořádal v jednom odstavci.

74 Stavební úřad uvádí, že byl dodržen princip subsidiarity a proporcionality, aniž by jakkoliv zdůvodnil, jak tyto principy právně vyložil a jak je aplikoval na tento konkrétní případ. Posouzení principů subsidiarity a proporcionality je přitom základním právním předpokladem pro další postup stavebního úřadu. Právě ve vztahu k vyřešení této otázky je nutné klást velký důraz na detailní odůvodnění, jež musí zohledňovat odbornou literaturu a soudní judikaturu, neboť pouze na základě detailně odůvodněných úvah stavebního úřadu lze teprve stanovit (a případně též přezkoumat), zda tyto principy byly či nebyly dodrženy.

75 Stavební úřad se ale pouze stroze omezil na konstatování základních skutečností, tj. že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu a záměr byl posouzen procesem EIA. Tyto dvě základní skutečnosti ale rozhodně nejsou dostatečným důvodem pro to, aby stavební úřad mohl dospět k závěru, že zásah do práv účastníka je přiměřený. Touto optikou je možné v zásadě vyhodnotit jakékoliv námitky jakéhokoliv účastníka či jiné osoby, což už ze své podstaty poukazuje na nedodržení zásady individuálního posouzení zásahů do práv účastníků řízení.

76 Stavební úřad se žádným způsobem nevypořádal s vyjádřením účastníka ohledně:

- a. hierarchie pozemků, jak je vymezena v odst. 5 a 6 vyjádření; a
- b. aplikací této hierarchie na konkrétní případ účastníka, jak je vymezena v odst. 7 vyjádření.

77 Odůvodnění stavebního úřadu je proto zcela nepřezkoumatelné a územní rozhodnutí proto nezákonné.

III.2 K soukromoprávnímu vypořádání

- 78 Stavební úřad opět poukázal na to, že otázku majetkoprávního vypořádání není příslušný řešit, neboť tato otázka bude řešena v budoucnu buď dohodou, nebo vyvlastněním.
- 79 Jak již bylo uvedeno výše, účastník nesouhlasí s tím, že by stavební úřad nebyl příslušný posoudit otázku přiměřenosti zásahu konkrétní stavby do konkrétních práv účastníka. Nelze přitom vyloučit, že se stavební úřad snaží tuto záležitost bagatelizovat na úkor účastníka (a ve prospěch stavebníka).
- 80 O tom, že je nutné tuto otázku řešit již ve fázi územního řízení (nikoliv až v budoucnu ve vyvlastňovacím řízení), ostatně hovoří i soudní judikatura (srov. např. rozsudek NSS čj. 2 As 181/2023-57 ze dne 7. 9. 2023, bod 19 a judikatura zde citovaná). Přesto, že účastník poukázal na konkrétní rozsudek Nejvyššího správního soudu, stavební úřad se jím žádným způsobem nezabýval a zcela jej ignoroval. Přitom se jedná o zcela zásadní právní otázku, na které stojí zákonnost celého územního rozhodnutí.
- 81 V odst. 21 svého vyjádření také účastník poukázal na mnoho judikátů Nejvyššího správního soudu, jež jsou aplikovatelné na tento případ. Stavební úřad ani na jeden z nich nereagoval.
- 82 Odůvodnění závěrů stavebního úřadu je proto zcela nepřezkoumatelné, a proto je územní rozhodnutí nezákonné.

III.3 Ke studii proveditelnosti a hodnocení variant

- 83 Stavební úřad se odkazuje na studii proveditelnosti schválenou Ministerstvem dopravy ČR v roce 2019.
- 84 Účastník uvádí, že s touto studií nebyl ze strany stavebníka ani stavebního úřadu seznámen. Jak účastník namítl v odst. 24 svého vyjádření, není mu známo, že by tato studie byla součástí spisového materiálu. Stavební úřad přitom neuvedl, zda je tato studie součástí spisu či nikoliv (pokud by měla být součástí spisu, pak by měla být uvedena v rozhodnutí jako podklad pro vydání rozhodnutí dle § 68 odst. 3 správního řádu, což ale uvedena není).
- 85 Účastník přitom byl v probíhajícím řízení aktivní, neboť se zúčastnil jak ústního jednání, které se konalo dne 27. 11. 2024, tak i na základě sdělení k seznámení s podklady nahlédl dne 30. 6. 2025 do spisu. Pokud se tedy stavebník a stavební úřad odkazují na studii proveditelnosti, mohli a především měli účastníka s touto studií seznámit. Tak se ale nestalo.
- 86 Účastník přitom k projednání této zásadní otázky navrhoval svolat ústní jednání (kde by mj. měl stavebník možnost vysvětlit účastníkovi, proč je navržena varianta jediná technicky možná). Stavební úřad se touto žádostí o svolání ústního jednání vůbec nezabýval a žádným způsobem neodůvodnil, proč této žádosti nevyhověl, přestože je to ke splnění účelu řízení a uplatnění práv účastníků očividně nezbytné.
- 87 S ohledem na rozsah spisového materiálu (zejména projektové dokumentace) přitom není ospravedlnitelné, aby byl účastník nucen procházet celý takto rozsáhlý spis a detektivní prací dohledávat studii proveditelnosti, která ani součástí spisu být nemusí. Toto by bylo v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů, zejména zásadou, že veřejná správa je službou veřejnosti a podle možnosti musí vycházet osobám vstříc (§ 4 odst. 1 správního řádu), povinností správních orgánů poskytovat osobám poučení o jejich právech vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby (§ 4

odst. 2 správního řádu) a postupovat tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady (§ 6 odst. 2 správního řádu, přičemž mezi takové náklady lze zcela nepochybně zahrnout i náklady na prostudování mimořádně rozsáhlého spisového materiálu). Tím správní orgán v zásadě porušil povinnost umožnit účastníkovi hájit jeho práva a oprávněné zájmy (§ 4 odst. 4 správního řádu).

- 88 Stejně tak stavební úřad neuvádí konkrétní popis variant, které byly vyhodnocovány (tj. kudy měly alternativní trasy vést). Nelze se proto ubránit závěru, že se jedná pouze o obecné odůvodnění, jež nemá za cíl objektivně posoudit nastalou situaci tohoto účastníka, ale pouze se co nejnáze vypořádat s jeho námitkami ve prospěch stavebníka.

III.4 K ubourání části budovy a doplnění mostního objektu

- 89 Stavební úřad se žádným způsobem nevypořádal s připomínkou účastníka, že otázku případného ubourání budovy je nutné řešit již v této fázi a nelze jej odkládat do budoucího řešení. Úvaha stavebního úřadu, proč tak učinil, i když účastník tento postup výslovně dopředu rozporoval, tedy zůstává zcela neodůvodněna, a je tedy nepřezkoumatelná.

III.5 Ke střetu s vodovodní a elektrickou přípojkou

- 90 Stavební úřad se odvolává na stanoviska správců sítí s odkazem na § 110 odst. 2 písm. c) předchozího stavebního zákona. Kromě toho, že ustanovení § 110 odst. 2 písm. c) předchozího stavebního zákona předpokládá doložení závazných stanovisek dotčených orgánů (a nikoliv správců sítí), uvádí účastník, že tyto přípojky, o kterých je řeč, nemusí být v podkladových evidencích správců sítí zaneseny. Jedná se o historický zemědělský areál, přičemž tyto přípojky mohou být ve vlastnictví (a tedy i evidenci) jiných osob, než u zbylé části sítí technické infrastruktury. Vlastníkem může být i přímo účastník, kterého nicméně nikdo neoslovil. Argumentovat odkazem na stanoviska správců sítí, kteří nemusí mít s těmito přípojkami nic společného, je tedy právně nerelevantní.
- 91 Ani v tomto případě se stavební úřad žádným způsobem nevypořádal s připomínkou účastníka, že otázku případného střetu s inženýrskými sítěmi je nutné řešit již v této fázi a nelze ji odkládat do budoucího řešení. Úvaha stavebního úřadu, proč tak učinil, i když účastník tento postup výslovně dopředu rozporoval, tedy zůstává zcela neodůvodněna, a je tedy nepřezkoumatelná.
- 92 Výše uvedené skutečnosti přitom mohou zakládat pochybnost o nestrannosti stavebního úřadu, neboť je očividné, že stavební úřad straní stavebníkovi a svou argumentací mu chce „ulehčit“ získání územního rozhodnutí, neboť po něm nepožaduje dodržení zákonných podmínek. Stavební úřad sám předpokládá, že námitky účastníka jsou (alespoň částečně) důvodné. Namísto toho, aby se je snažil zákonně vyřešit, dává stavebníkovi v zásadě „bianco šek“ s tím, že stavebník má v budoucnu tyto otázky sám prověřit a případně vyřešit. Naproti tomu, kdyby stavební úřad trval na zákonném postupu, mohlo by to vést k prodloužení územního řízení (neboť lze předpokládat, že by bylo nutné provést související průzkumy, upravit projektovou dokumentaci a tuto změnu následně legislativně projednat). Nelze proto vyloučit, že stavební úřad upřednostňuje zájem stavebníka na povolení stavby, a to na úkor ochrany práv jiných účastníků řízení.

III.6 K dopadům na hospodářská zvířata, hlukovou a vibrační studii

- 93 Stavební úřad zcela nesprávně setrvává na svém názoru, že na hospodářská zvířata se hlukové limity nevztahují, přičemž hlukové limity stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. mají být splněny. Z toho lze dovodit, že dle názoru stavebního úřadu „je vše v pořádku“.
- 94 Jak již účastník uváděl výše, skutečnost, že nařízením vlády nejsou dány hlukové limity na ochranu hospodářských zvířat, sama o sobě neznamená, že tato zvířata si nezaslouží právní ochranu a budou zcela ignorovány požadavky na jejich welfare. Účastník se odkázal na odborné studie prokazující negativní dopady intenzity hluku, podle kterých je intenzita hluku vyšší než 90 dB pro zvířata škodlivá a vede k patologickým změnám, jako je mj. snížení doживosti.
- 95 Stavební úřad se přitom vůbec nezabýval otázkou, jaká bude intenzita hluku na pastvinách účastníka, a jaké dopady by to mělo na hospodářská zvířata. Námitka účastníka tedy zůstává zcela nevyřešena. Nelze přitom objektivně požadovat, aby související technické podklady (např. hlukovou studii) dodával účastník, neboť příslušnými odbornými a technickými informacemi disponuje pouze stavebník.
- 96 Účastník také poukazuje na skutečnost, že stavební úřad přenesl na stavebníka řešení otázky případného částečného ubourání kravína do budoucího řízení. Pokud by hypoteticky měla nastat situace, že dojde k částečnému ubourání stavby kravína např. v rozsahu 50 %, pak by zůstalo stát 50 % stávající budovy v těsné blízkosti nové železnice. Podle účastníka přitom nikdo doposud nezkoumal, jaká bude v takovém případě hluková zátěž a množství vibrací v takto blízko umístěném kravínu vedle železnice. Účastníkovi není známo, zda a případně s jakým výsledkem byla tato skutečnost posouzena hlukovou studií, na kterou se stavební úřad odkazuje. Není proto známo, zda stavební úřad posoudil skutečnost, jaké bude mít stavba dopady na životy hospodářských zvířat. Na tomto případě lze ilustrovat, jak komplexní je vazba železnice na předmět podnikání účastníka, a proto je nutné jí věnovat zvýšenou pozornost a řádně ji nyní vyřešit, nikoliv odkládat do budoucna.

III.7 K tvrzení o zmatečnosti předchozího vypořádání

- 97 Stavební úřad je přesvědčen, že „každá námitka účastníka byla jednoznačně popsána, věcně vyhodnocena a právně posouzena, včetně uvedení důvodů, proč jí bylo nebo nebylo vyhověno.“ Jak účastník uvedl výše, s tímto názorem stavebního úřadu zásadně nesouhlasí, neboť mnohé námitky nebyly věcně vůbec vypořádány a na mnoha místech stavební úřad odůvodňuje své úvahy zcela obecným způsobem, které nedoléhají na situaci ani námitky účastníka.
- 98 Účastník je proto přesvědčen, že napadané územní rozhodnutí je nepřezkoumatelné, a tedy nezákonné. Stavební úřad nedostál své povinnosti podle § 68 odst. 3 správního řádu na řádné odůvodnění správního rozhodnutí.

IV. Územní rozhodnutí neobsahuje údaj o umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb

- 99 Účastník namítá, že i přes velmi rozsáhlý popis stavby neobsahuje územní rozhodnutí základní obsahovou náležitost, a to údaj o „umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic

pozemku a sousedních staveb“, jak jej vyžaduje § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb., na kterou se odkazuje § 92 odst. 5 předchozího stavebního zákona.

- 100 Absence základního povinného údaje způsobuje nezákonnost napadaného územního rozhodnutí. Nelze se přitom odkazovat na situační výkres jakožto přílohu územního rozhodnutí, neboť to je samostatný povinný údaj, který musí územní rozhodnutí obsahovat dle § 9 odst. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

V. Nedostatky podmínek územního rozhodnutí – nesprávné zahrnutí podmínek

- 101 Účastník řízení dále namítá následující nedostatky podmínek územního rozhodnutí:
- a. do územního rozhodnutí byly přejaty podmínky rozhodnutí jiného správního orgánu (podmínka č. 13) – nejedná se o podmínky vyplývající ze závazného stanoviska podle § 149 správního řádu [srov. § 9 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb.], ale o podmínky správního rozhodnutí podle § 67 správního řádu, které ale není stavební úřad oprávněn přejímat do výrokové části územního rozhodnutí, neboť tyto podmínky si kontroluje sám správní orgán, který vydal příslušné správní rozhodnutí;
 - b. do územního rozhodnutí byly přejaty podmínky SÚSPK Plzeňského kraje (podmínka č. 22), přičemž stavební úřad odůvodnil stanovení této podmínky jako „převzaté podmínky ze závazných stanovisek dotčených orgánů“ (viz str. 182 územního rozhodnutí) – SÚSPK Plzeňského kraje není dotčeným orgánem, ale vlastníkem (správcem) pozemní komunikace, a tedy účastníkem řízení – stavební úřad proto nemohl přejmout podmínky účastníka řízení jako podmínky závazného stanoviska dotčeného orgánu (a pokud by měly být přejaty jako podmínky účastníka, není stanovení takto rozsáhlých podmínek vůbec odůvodněno);
 - c. do územního rozhodnutí byly přejaty podmínky Západočeského muzea v Plzni (podmínka č. 23) – Západočeské muzeum v Plzni opět není dotčeným orgánem, který by vydával závazné stanovisko podle § 149 správního řádu – stavební úřad proto nemohl přejmout podmínky tohoto subjektu jako podmínky závazného stanoviska dotčeného orgánu; a
 - d. do územního rozhodnutí byly přejaty podmínky Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Plzni (podmínka č. 24) – NPÚ není pro stavební úřad dotčeným orgánem, neboť NPÚ jakožto odborná organizace vydává vyjádření, jež slouží jako podklad pro vydání závazného stanoviska orgánu státní památkové péče podle § 14 zákona o státní památkové péči. Je to přitom orgán státní památkové péče, kdo rozhoduje o stanovení podmínek ve svém závazném stanovisku (viz podmínka č. 16), který může, ale také nemusí podmínky NPÚ do svého závazného stanoviska převzít, nebo naopak může stanovit své vlastní podmínky nezávislé na NPÚ (v posuzovaném případě je přitom rozdíl mezi podmínkami stanovenými NPÚ a orgánem státní památkové péče) – stavební úřad proto nemohl přejmout podmínky NPÚ jako podmínky závazného stanoviska dotčeného orgánu, neboť NPÚ není pro stavební úřad dotčeným orgánem (tím je orgán státní památkové péče).
- 102 Podmínky stanovené v územním rozhodnutí tedy obsahují formální i věcné nedostatky, a proto jsou nezákonné. Nezákonnost těchto podmínek přitom způsobuje nezákonnost územního rozhodnutí jako celku.

VI. Odvolání proti výroku II.1 a II.2 – kácení dřevin

- 103 Účastník se odvolává také proti výroku II.1 a II.2, kterým bylo povoleno kácení dřevin, které odůvodňuje následovně:
- a. Rozhodnutí v části II.1 pouze mechanicky přebírá závazné stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, jakožto orgánu ochrany přírody a krajiny, aniž by (i) posoudilo konkrétní dopady rozsáhlého kácení 1 325 ks dřevin, (ii) vyhodnotilo veřejný zájem na zásahu do zeleně, (iii) vyvážilo dopady na krajinný ráz, mikroklima, hnízdní biotopy a vodní režim. Stavební úřad má samostatnou povinnost odůvodnit, proč považuje zásah takového rozsahu za přiměřený a nezbytný; nelze se jen odkázat na stanovisko jiného orgánu. Odůvodnění stavebního úřadu ohledně výroku II je nepřezkoumatelné.
 - b. Nebyl prokázán převážný veřejný zájem na kácení (§ 8 odst. 1 ZOPK). Kácení lze povolit jen tehdy, pokud (i) zásah nelze nahradit jiným, méně destruktivním řešením (ii) existuje převážný veřejný zájem a (iii) tento zájem musí být konkrétně odůvodněn. V rozhodnutí vůbec není vysvětleno (i) proč není možné zachovat větší část dřevin, (ii) zda byla zvažována alternativní technická řešení stavby, (iii) zda mohla být trať či stavební objekty optimalizovány a (iv) proč je nutné kácet právě 1 325 ks dřevin. Dále chybí provedení testu proporcionality, který je povinnou součástí aplikace postupu podle § 8 zákona o ochraně přírody a krajiny.
 - c. Rozhodnutí neřeší (i) souběh kácení s výstavbou železniční infrastruktury, (ii) vliv na vodní režim území, (iii) vliv na migrační prostupnost krajiny, (iv) vliv na hlukové zatížení (dřeviny mají funkci tlumení hluku) a (v) ztrátu biodiverzity na ploše přes 416 510 m². Kumulativní dopady jsou přitom povinnou součástí posouzení podle zákona o ochraně přírody a krajiny i metodických pokynů MŽP; jejich opomenutí činí rozhodnutí nezákonným.
 - d. Ačkoli je stanovena náhradní výsadba 1 400 stromů, (i) rozhodnutí neuvádí metodu výpočtu, (ii) není prokázáno, že je výsadba ekvivalentní ekologické hodnotě 1 325 kácených dřevin, (iii) výsadba je rozprostřena na mnoho pozemků, které nemusí nahradit ekologickou funkci porostů v místě zásahu, (iv) není odůvodněno, proč byly k náhradní výsadbě vybrány právě tyto pozemky, (v) nebyla posouzena možnost výsadby v blízkosti kácených dřevin a (vi) nejsou zohledněny funkce biotopu, ekologické vazby ani kontinuita alejí. Rozhodnutí je tedy nedostatečně odůvodněné i v části náhradní výsadby.
 - e. Plocha přes 416 510 m² a 1 325 dřevin představuje významný krajinný prvek (VKP) nebo jeho součástí. Správní orgán měl povinnost výslovně posoudit (i) ekologickou stabilitu, (ii) funkci VKP a (iii) dopady na krajinný ráz. Stavební úřad tak nicméně v napadaném rozhodnutí neučinil. Závazné stanovisko EIA přitom uvádí, že: „je nutné konstatovat závažný vliv na ekologicko-stabilizační funkci významného krajinného prvku (dále také „VKP“) údolní niva a regionálního biokoridoru.“

VII. Nezákoně stanovení výroku IV – stanovení delší doby platnosti územního rozhodnutí

- 104 Stavební úřad IV. výrokiem stanovil dobu platnosti územního rozhodnutí na 5 let, a to na základě žádosti stavebníka ze dne 29. 10. 2025. Stavební úřad přitom v odůvodnění na str. 176 územního rozhodnutí uvedl, že: „Stavební úřad této žádosti vyhověl a dobu platnosti ve výroku IV. rozhodnutí stanovil na 5 let.“

- 105 Účastník namítá, že žádost o stanovení delší doby platnosti územního rozhodnutí byla podána (až) dne 29. 10. 2025, tedy až po okamžiku, kdy stavební úřad vydal sdělení k seznámení s podklady (20. 6. 2025). Účastník se proto s touto žádostí nemohl seznámit a nemohl se k ní vyjádřit.
- 106 Jedná se přitom o významnou žádost, jež vyvolala speciální postup stavebního úřadu, který vedl ke stanovení zcela samostatného výroku napadeného územního rozhodnutí. Nově doplněný podklad proto měl poměrně zásadní vliv na finální podobu napadeného územního rozhodnutí. Pokud by tato žádost byla součástí již původní žádosti o vydání územního rozhodnutí, účastník by na ni mohl odpovídajícím způsobem reagovat, např. podáním námitek.
- 107 Účastník také napadá, že o podané žádosti o stanovení delší doby platnosti nebylo procesně rozhodnuto. Stavebník vymezil předmět územního řízení podáním žádosti. S touto žádostí může (bez procesního opatření stavebního úřadu) disponovat podle § 45 odst. 4 správního řádu, tedy žádost zúžit nebo vzít zpět (ostatně, ke zúžení žádosti došlo na základě žádosti stavebníka ze dne 1. 4. 2025 a 16. 6. 2025). Změnu žádosti je ale nutné projednat postupem podle § 41 odst. 8 správního řádu, tedy o ni musí stavební úřad procesně rozhodnout formou usnesení, přičemž této žádosti může vyhovět „jen v případě, že podatelé hrozí vážná újma“. Stavební úřad nicméně o této žádosti procesně nerozhodl a rovnou ji vyhověl. Stavební úřad neodůvodnil, proč podatelé hrozí vážná újma, která by odůvodnila tento procesní postup. Postup stavebního úřadu v souvislosti s podanou žádostí o stanovení delší doby platnosti a následné rozhodnutí o této žádosti výrokem IV je proto nezákonný.
- 108 Účastník se v tomto ohledu odkazuje na odbornou literaturu: „*Delší lhůta platnosti územního rozhodnutí by měla vždy vyjít z žádosti o územní rozhodnutí, v níž žadatel zdůvodní, proč jsou v daném případě pro to dány důvody. Bez tohoto návrhu nemůže stavební úřad sám z vlastního rozhodnutí stanovit dobu platnosti delší, než jaká je obecně dána.*“³
- 109 Účastník poukazuje též na skutečnost, že stavební úřad procesním způsobem nepřihlédl k doplnění společnosti INVESTMENT & PROPERTIES a.s. ze dne 13. 8. 2025, neboť toto doplnění bylo podáno po stanovené lhůtě a shledáno tedy jako opožděné (viz str. 281 územního rozhodnutí). Naproti tomu žádosti stavebníka o stanovení delší doby platnosti, podané o více jak dva měsíce později, stavební úřad vyhověl. Kdyby stavební úřad přistupoval ke všem účastníkům řízení stejně, nemohl by ani k žádosti stavebníka o stanovení delší doby platnosti rozhodnutí přihlížet z důvodů její opožděnosti. Také na základě této skutečnosti lze proto pochybovat, zda stavební úřad přistupuje ke stavebníkovi a ostatním účastníkům řízení nestranně.

VIII. Porušení § 36 odst. 3 správního řádu

- 110 Nejen žádost o stanovení delší doby platnosti povolení, ale i další podklady byly doplněny po vydání sdělení k seznámení s podklady (20. 6. 2025). Jedná se zejména o (i) vyjádření stavebníka ze dne 22. 10. 2025, (ii) vyjádření společnosti INVESTMENT & PROPERTIES a.s. ze dne 23. 7. 2025 a doplnění ze dne 13. 8. 2025, (iii) vyjádření společnosti POK-Česká realitní skupina s.r.o. ze dne 23. 7. 2025, (iv) vyjádření spolku Babylon z.s. ze dne 8. 7. 2025 a (v) stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, ZS č. j.: PK-DSH/15354/23 ze dne 23.11.2025.

³ PRŮCHA, P., GREGOROVÁ, J. a kol. § 93. *Stavební zákon: Praktický komentář*. [Systém ASPI]. Nakladatelství Leges [cit. 2025-12-8]. ASPI_ID KO183I2006CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

- 111 Účastník nebyl informován, že součástí spisu jsou nové podklady pro vydání rozhodnutí. Stavební úřad přitom byl povinen znovu umožnit účastníkům seznámit se s nově doplněnými podklady a vyjádřit se k nim podle § 36 odst. 3 správního řádu. Pokud tak neučinil, zatížil územní řízení právní vadou, pro kterou by mělo být územní rozhodnutí zrušeno.

IX. Závěr a odvolací návrh

- 112 Účastník je s ohledem na shora uvedené argumenty přesvědčen, že územní rozhodnutí je nezákonné a navrhuje, aby nadřízený správní orgán jakožto odvolací orgán napadené rozhodnutí **změnil tak, že se žádost o vydání územního rozhodnutí zamítá**. Pro případ (in eventum), že by odvolací orgán z procesních důvodů dospěl k závěru, že nejsou dány důvody pro zamítnutí žádosti, navrhuje účastník, aby **bylo územní rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k dalšímu projednání**.

Petr Cibulka