



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D., a soudců JUDr. Petra Černého, Ph.D., a Ing. Mgr. Martin Jakuba Bruse ve věci

navrhovatelky: **K. Š.**, narozena „X“,
bytem „X“,
zastoupena Mgr. Vojtěchem Lutišanem, advokátem,
se sídlem Sovova 709/5, 412 01 Litoměřice,

proti
odpůrci: **Obec Žitenice**,
se sídlem Pohořanská 118, 411 41 Žitenice,
zastoupen JUDr. Zuzanou Kudrnovou, advokátkou,
se sídlem Litoměřická 24, 411 41 Žitenice,

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Žitenice ze dne 5. 2. 2018, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Žitenice č. 9/1/2018,

takto:

- I. V opatření obecné povahy – Územním plánu obce Žitenice ze dne 5. 2. 2018, schváleném usnesením Zastupitelstva obce Žitenice č. 9/1/2018, se pro **nezákonnost** dnem právní moci tohoto rozsudku **zrušuje** zařazení pozemku p.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

(K.ř.č. 1 - rozsudek)

č. „X“ v katastrálním území Pohořany, obec Žitenice, okres Litoměřice, do ploch zemědělských.

- II. Odpůrce **je povinen** zaplatit navrhovatelce za řízení o návrhu a za řízení o kasační stížnosti proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6. 2. 2019, č. j. 40 A 39/2018-96, náhradu nákladů řízení v částce 36 336 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Navrhovatelka se podaným návrhem domáhala přezkumu a zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Žitenice ze dne 5. 2. 2018, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Žitenice č. 9/1/2018, (dále jen „územní plán“), podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), a to v části regulující funkční využití pozemku par. č. „X“, k. ú. Pohořany, obec Žitenice, okres Litoměřice (dále jen „předmětný pozemek“).

Návrh

2. Navrhovatelka uvedla, že předmětný pozemek byl vypuštěn z návrhu zastavitelných ploch oproti úpravě předchozího územního plánu z roku 2006 (dále jen „předchozí územní plán“), k čemuž nebyl legitimní důvod, a v této části je územní plán nezákonný. Vadou trpí i proces přijetí územního plánu, neboť rozhodnutí o námitce předchozího vlastníka pozemku je nepřezkoumatelné.
3. Navrhovatelka je vlastníkem předmětného pozemku, který nabyla darovací smlouvou od svých rodičů (dále jen „předchozí vlastníci“) v lednu 2018, tento převod však neměl žádný vliv na dlouhodobě plánovanou výstavbu rodinných domů na předmětném pozemku. V předchozím územním plánu byla lokalita č. „X“ zahrnující pozemek žalobkyně vymezena jako nová plocha pro bydlení. Předchozí vlastníci nedlouho po přijetí předchozího územního plánu započali s přípravami projektu výstavby dvanácti rodinných domů v uvedené lokalitě. Předchozí vlastníci měli připravené podklady pro žádost o územní rozhodnutí, návrhy řešení jednotlivých rodinných domů, bylo zpracováno dopravní řešení a zahájeny práce na projektové dokumentaci k jednotlivým domům. Koncem roku 2017 se předchozí vlastníci víceméně náhodně dozvěděli, že odpůrce má v úmyslu vydat nový územní plán a že součástí tohoto územního plánu bude vypuštění lokality č. „X“ ze zastavitelných ploch. Proti tomu podali předchozí vlastníci námitku, které nebylo vyhověno s argumentací, že území je obtížně dopravně dostupné a z pohledu stavebního zákona nebyly provedeny žádné kroky, které by dokládaly stavební přípravy. Územní plán představuje zásadní zásah do vlastnického práva navrhovatelky z marginálních důvodů, které bylo možno sanovat vhodnějším způsobem. Za tohoto stavu totiž ztrácí vlastnictví navrhovatelky k předmětnému pozemku smysl.
4. Rozhodnutí o námitkách je nedostatečně odůvodněno, a to vzhledem k tomu, že řada srovnatelných pozemků byla v zastavitelných plochách ponechána. Nelze vyloučit, že odpůrce zacházel s víceméně srovnatelnými pozemky rozdílně, a v takovém případě je povinen své rozhodnutí hodnověrně zdůvodnit. V rozhodnutí o námitkách uvedený důvod nedostatečného dopravního spojení je zcela obecný a tento problém bylo možno řešit i Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

jinak, přičemž předchozí vlastníci již měli řešení připraveno. Situace v obci je z důvodu poddimenzovaných dopravních cest všude nepřilíš dobrá. Není zdůvodněno, proč byly některé plochy jako zastavitelné ponechány nebo jiné dokonce nově jako zastavitelné zavedeny (lokality „X“, „X“, „X“, „X“, „X“). Dalším důvodem má být hodnocení rychlosti, s jakou předchozí vlastníci postupovali, a zda stihli požádat o vydání územního rozhodnutí, což není relevantním důvodem pro změnu využití pozemků v územním plánu.

5. Dle navrhovatelky tak došlo k porušení principu proporcionality, přičemž odkázala na rozsudek Nejvyššího správního soudu ve věci č. j. 4 Ao 3/2010-54. V daném případě bylo možno omezit rozsah výstavby rodinných domů či uložit konkrétní povinnosti ve vztahu k plánované úpravě místní komunikace.
6. Dále došlo i k porušení principu nediskriminace, neboť byly pozemky se shodnými vlastnostmi kategorizovány odlišně. Lokality č. „X“, „X“, „X“, „X“, „X“ mají rovněž problematickou dopravní přístupnost, kterou územní plán neřeší, a přesto jsou zahrnuty v zastavitelných plochách. Za účelem naplnění potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení jsou územním plánem vytyčena nová zastavitelná území, která disponují stejnou nebo horší dopravní přístupností než předmětný pozemek, a to „X“, „X“, „X“, „X“, „X“. V tomto směru odkázala navrhovatelka na rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 Ao 1/2011.
7. Dále došlo k porušení principu právní jistoty a kontinuity územního plánování. Předchozí vlastníci činili své kroky s vědomím, že územní plán je platný do roku 2020. Předchozí vlastníci tak měli legitimní očekávání, že jim s ohledem na určenou platnost předchozího územního plánu bude umožněno záměr realizovat. Předchozí vlastníci učinili celou řadu kroků k realizaci svého záměru, jejichž přehled přiložila navrhovatelka k návrhu.

Vyjádření odpůrce k návrhu

8. Odpůrce ve svém vyjádření uvedl, že s návrhem nesouhlasí a navrhuje ho zamítnout. Dále uvedl, že činí nesporným, že navrhovatelka je oprávněna k podání návrhu. Informace o platnosti předchozího územního plánu do dne 31. 12. 2020 se nezakládá na pravdě a odpůrci není známo, jak k tomuto datu navrhovatelka došla. V obecně závazné vyhlášce č. 2/2006, o vymezení závazné části územního plánu Žitenice, je uvedeno, že časový rozsah platnosti není uveden a lhůty aktualizace jsou stanoveny na 4 roky. Odpůrci skutečně nejsou některé z aktivit předchozích vlastníků neznámy, nicméně obec Žitenice vydala v roce 2013 souhlas s předloženým návrhem k dělení pozemků, avšak ke vkladu do katastru nemovitostí již nedošlo. Pokud by předchozí vlastníci skutečně po přijetí předchozího územního plánu zahájili práce na projektu výstavby rodinných domů, již před zahájením prací na územním plánu by měli územní rozhodnutí. Předmětný pozemek je však stále veden jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost. Vzhledem k nečinnosti předchozích vlastníků se odpůrce oprávněně domníval, že od svého záměru upustili. S vypuštěním lokality „X“ jako zastavitelné plochy pro bydlení nebylo počítáno od počátku tvorby územního plánu. Při tvorbě územního plánu byly v případě jednotlivých ploch zohledňovány i investice vložené do území jako rozvodné sítě s přípojkami elektro. Nic takového se na předmětném pozemku nenachází.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

9. Na úseku územního plánování došlo k významným změnám. V této souvislosti odkázal odpůrce na § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), ve kterém jsou jednoznačně stanoveny parametry pozemků veřejných prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů. Dopravní napojení předmětného pozemku vede přes místní komunikaci s nevyhovujícími parametry, s ohledem na dopravní zatížení tak nelze napojit předmětný pozemek, na kterém by mělo stát 12 rodinných domů. Rozšíření místní komunikace přitom není možné, neboť by to představovalo zábor soukromých pozemků ve prospěch jiného soukromého zájmu. V návrhu územního plánu se doporučuje zvážit rozsah zastavitelných ploch navržených v předchozím územním plánu, zejména s ohledem na problematiku situaci dopravní obsluhy a zásobování vodou. V zadání územního plánu v kapitole a) již byl stanoven úkol, aby jako nové zastavitelné plochy byly prioritně prověřovány plochy přímo navazující na stávající veřejnou infrastrukturu. V novém právním prostředí stavebního zákona bylo třeba pro pozemky rodinných domů zajistit odpovídající dopravní obslužnost. V opačném případě by pořizovatel nemohl deklarovat soulad návrhu územního plánu podle § 54 odst. 4 písm. c) stavebního zákona s požadavky tohoto zákona.
10. K vypořádání námitky předchozích vlastníků odpůrce uvedl, že tato námitka byla vypořádána v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Odpůrce však není přesvědčen, že by navrhovatelka nabytím předmětného pozemku zároveň nabyla práva na přezkoumání námitky, kterou sama neuplatnila. Zásadně nesouhlasil s tvrzením, že by nedostatečné dopravní napojení nebylo možné považovat za ústavně legitimní a zákonný důvod změny využití předmětného pozemku.
11. S odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 315/2015-113 zaujal odpůrce stanovisko, že vzhledem k tomu, že předchozí vlastníci nenamítali porušení principu proporcionality, principu nediskriminace či porušení principu právní jistoty a kontinuity územního plánování, nemohl se těmito námitkami odpůrce zabývat a navrhovatelka se jich nemůže úspěšně dovolávat v řízení před soudem. Ještě v době zahájení prací na novém územním plánu měli předchozí vlastníci dostatek času svůj záměr realizovat, což se však nestalo. Odpůrce připomněl, že zakonzervováním území by byla popřena samotná podstata územního plánování, neboť dojde-li ke změně podmínek, musí na ně reagovat i příslušná územně plánovací dokumentace. Stavební zákon pro územně plánovací dokumentaci schválenou před datem 1. 1. 2007 omezoval datum jejich platnosti do 31. 12. 2020 a z tohoto důvodu bylo nezbytné přistoupit ke zpracování nového územního plánu.

Doplnění vyjádření odpůrce k návrhu

12. K výzvě soudu se dne 4. 6. 2019 odpůrce vyjádřil k důvodům vymezení zastavitelných ploch pro bydlení „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“ a „X“. K ploše „X“ uvedl, že byla převzata z předchozího územního plánu, kde byla zahrnuta do plochy č. „X“. V době zpracování územního plánu byla pro plochu zpracována zastavovací studie a byl zde již realizován jeden rodinný dům. Dále v této lokalitě proběhla realizace a kolaudace stavby „Žitenice – lokalita „X“, zokruhování vodovodu“. Výstavba nového vodovodu byla jednou z podmínek pro umožnění výstavby v této lokalitě. Plocha je přístupná z ulice Skalická Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

(silnice III/2613). V současné době probíhají jednání obce se společností ČEZ Distribuce, a. s., o přesunu sloupu elektrického vedení, čímž dojde ke zkapacitnění vjezdu do lokality na šíři 6 až 6,5 metru. Rozšíření stávajících komunikací, případně budování nových komunikací bude probíhat na úkor stavebních pozemků, nikoliv stávající zástavby. Rozdílem mezi plochou „X“ a plochou č. „X“ předchozího územního plánu je to, že nedojde k zásahu do zastavěného území stávajících rodinných domů.

13. K ploše „X“ odpůrce uvedl, že byla převzata z předchozího územního plánu, kde byla označena jako plocha č. „X“. Již v původním územním plánu bylo pro plochu č. „X“ navrženo nové dopravní napojení, které bylo novým územním plánem zpřesněno (nové plochy veřejných prostranství „X“ a „X“). Dopravní obsluha plochy „X“ je řešena novou kapacitní komunikací, která opět vede mimo zastavěné území, a nedojde tak k omezení stávající obytné zástavby.
14. K ploše „X“ odpůrce poukázal na to, že byla převzata z předchozího územního plánu, kde byla označena jako plocha č. „X“. Na plochu bylo vydáno územní rozhodnutí na komunikace a inženýrské sítě ze dne 4. 7. 2003 a dále stavební povolení pro výstavbu vodovodu pro 8 rodinných domů ze dne 21. 8. 2003. Komunikace se řeší na úkor zastavitelného území, a nezasahuje tak do zastavěného území stavebních pozemků rodinných domů. V průběhu procesu zpracování územního plánu byla v původní ploše č. „X“ výstavba již započata a došlo k realizaci 4 rodinných domů. Do územního plánu byla jako návrhová plocha „X“ následně převzata pouze nezastavěná část původní plochy č. „X“.
15. K ploše „X“ odpůrce uvedl, že tato plocha byla převzata z předchozího územního plánu, kde byla označena jako plocha č. „X“. Plocha bude prioritně dopravně napojena na novou kapacitní komunikaci vedoucí ze silnice III/25847 mezi plochami „X“ a „X“ a dále jižním směrem mezi plochami „X“ a „X“. Na komunikaci vedoucí po rozhraní ploch „X“ a „X“ bylo v době tvorby územního plánu platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 22. 12. 2006 a územní rozhodnutí o umístění stavby na objekty „X“, „X“, dešťové stoky D.1, D0 ze dne 31. 7. 2008. Zkapacitnění stávající komunikace vedoucí jižním směrem mezi plochami „X“ a „X“ pak bude na úkor nových stavebních pozemků, nikoliv zastavěného území, a nedojde tak k omezení stávající obytné zástavby. Dále byla v této zastavitelné ploše již realizována stavba „Prodloužení vodovodního řádu na pozemku parc. č. „X“, k. ú. Žitenice“, na kterou bylo vydáno dne 4. 4. 2011 stavební povolení a dne 8. 2. 2013 kolaudační souhlas.
16. K ploše „X“ odpůrce uvedl, že byla převzata z předchozího územního plánu, kde byla označena jako plocha č. „X“. Plocha bude dopravně napojena novou kapacitní komunikací vedoucí ze silnice III/25847 mezi plochami „X“ a „X“. Na tuto komunikaci vedoucí po rozhraní ploch „X“ a „X“ bylo v době tvorby územního plánu platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 28. 3. 2007. Dopravní obsluha plochy „X“ tak bude řešena na úkor nových stavebních pozemků a nedojde k omezení stávající obytné zástavby.
17. K ploše „X“ odpůrce konstatoval, že byla částečně převzata z předchozího územního plánu, kde byla označena jako plocha č. „X“. Plocha bude dopravně napojena z nové komunikace o dostatečných šířkových parametrech vedoucích jižně od plochy „X“ na Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

základě vydaného územního rozhodnutí ze dne 4. 4. 2006. Odpovídající dopravní obsluhu plochy bude v budoucnosti možné zajistit i v návaznosti na plochu „X“, na jejíž dopravní řešení je vydáno uvedené územní rozhodnutí. Dopravní obsluha tedy bude řešena na úkor nových stavebních pozemků a nedojde k omezení stávající obytné zástavby. Uvedeným územním rozhodnutím nebyla povolena pouze stavba komunikace, ale také inženýrské sítě pro toto území, konkrétně nové řady vody, kanalizace, plynu a vedení elektřiny. Dne 11. 7. 2013 bylo vydáno stavební povolení k vodním dílům pro stavbu „Vodovodní řad a splašková kanalizace k. ú. Pohořany, p. č. „X“, „X“ a „X“.

18. K ploše „X“ odpůrce uvedl, že byla navržena na základě podnětu vlastníků pozemků, který vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a umožňuje realizaci maximálně dvou rodinných domů. Nejedná se o návrh plošně významné zástavby, pro který by bylo nutné budovat novou infrastrukturu, ale dojde pouze k využití napojení na stávající komunikace. Případné lokální rozšíření komunikace navazující na plochu „X“ lze provést na úkor této plochy opět bez zásahu do zastavěného území a omezení stávající obytné zástavby.
19. K ploše „X“ odpůrce konstatoval, že byla převzata z předchozího územního plánu (po změně č. 1), kde byla označena jako plocha č. „X“, č. „X“ a „X“. Plocha bude dopravně napojena novou kapacitní komunikací vedoucí ze silnice III/25847. V době zpracování územního plánu probíhala jednání mezi vlastníky pozemků a obcí Žitenice vedoucí k realizaci nového dopravního řešení plochy a směřující k zástavbě rodinnými domy. Pro řešenou plochu je zpracována územní studie řešící odpovídajícím způsobem kapacitní dopravní napojení celé plochy na úkor vymezené zastavitelné plochy, tedy opět bez zásahu do zastavěného území a omezení stávající obytné zástavby. V současné době probíhá územní řízení o komunikaci vedoucí mezi plochami „X“ a „X“ a dále probíhají projekční práce na dokumentaci pro sloučené řízení na komunikaci uvnitř plochy „X“ a inženýrské sítě v ploše.
20. K ploše „X“ odpůrce uvedl, že byla převzata z předchozího územního plánu (po změně č. 1) jako plocha č. „X“. Plocha bude dopravně napojena na novou kapacitní komunikaci vedoucí přes plochu „X“ a ze silnice III/25847, včetně rozšíření stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy, tedy bez zásahu do zastavěného území a omezení stávající zástavby. V době zpracování územního plánu probíhala jednání mezi vlastníky pozemků a odpůrcem vedoucí k realizaci nového dopravního řešení plochy a směřující k zástavbě rodinnými domy v návaznosti na plochu „X“. V současné době probíhají práce na dokumentaci pro stavební povolení na komunikaci a inženýrské sítě v navazující ploše „X“, včetně zpracování projektu na rozšíření stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy „X“.
21. Uvedené plochy „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“ a „X“ nejsou s plochou č. „X“ předchozího územního plánu porovnatelné, zejména co do možností dopravního napojení bez zásahu do vlastnických práv jiných soukromých vlastníků již zastavěných pozemků pro bydlení. V těchto případech byla respektována již vydaná správní rozhodnutí, případně skutečnost, zda jsou předmětné plochy dopravně obslužitelné bez zásahu do vlastnických práv již zastavěných pozemků rodinných domů.

Ústní jednání soudu

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

22. Při ústním jednání soudu dne 6. 2. 2019 právní zástupce navrhovatelky odkázal na návrh a dále uvedl, že se odpůrce nemůže s úspěchem dovolávat údajné několikaleté nečinnosti předchozích vlastníků. Odpůrce totiž v roce 2013 vyslovil souhlas s návrhem na dělení pozemků za účelem výstavby rodinných domů, ovšem po pár měsících na začátku roku 2014 při tvoření nového územního plánu již vypustil ze zastavitelných ploch lokalitu č. „X“. Dále zdůraznil, že i jinde v obci jsou úzké komunikace, přičemž tento stav je někde řešen tzv. výhybnou. Dále podotkl, že i při změně územního plánu v roce 2011 byla lokalita č. „X“ stále zahrnuta mezi zastavitelné plochy. Vedle toho zmínil, že v obci v mezidobí došlo k oplocení pozemku č. „X“, třebaže tento pozemek dle územního plánu z roku 2006 nebyl určen k zástavbě a dle právního zástupce navrhovatelky mohl být využit pro případné rozšíření místní komunikace. Pokud došlo k oplocení, tak to bylo v rozporu s tehdejším územním plánem a faktický stav v dané lokalitě zapříčinil odpůrce.
23. Při tomtéž ústním jednání právní zástupkyně odpůrce odkázala na dosavadní vyjádření a uvedla, že navrhovatelka nemůže s úspěchem poukazovat na poměry v jiných lokalitách obce, neboť zde panovaly odlišné poměry, a to např. díky faktu, že některé parcely v době tvorby územního plánu byly již zasítovány.
24. Starostka odpůrce při jednání k věci uvedla, že celá obec Žitenice se potýká s problémem úzkých místních komunikací, ovšem pokud někde dochází k výstavbě u těchto úzkých komunikací, tak je tomu v prolukách. Dále uvedla, že i v jiných lokalitách zatím nedochází k výstavbě rodinných domů, neboť se řeší možnost rozšíření místních komunikací. K pozemku č. „X“ podotkla, že se ohledně něj obec snažila domluvit s jeho vlastníkem na odkupu právě za účelem rozšíření místní komunikace, ovšem marně.
25. Soud k návrhu navrhovatelky podle § 52 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“) provedl důkaz čtením listin: výpis z katastru nemovitostí ke dni 31. 10. 2018 a ke dni 31. 12. 2017, č. l. 7-8, projektová dokumentace a vizualizace plánovaných domů č. l. 11-25, č. l. 30-32, sdělení společnosti ČEZ Distribuce, a. s., ze dne 27. 5. 2010, č. l. 39a, vyjádření Severočeských vodovodů a kanalizací, a. s., ze dne 15. 2. 2011, č. l. 39b, přípis Ing. arch. V. P. ze dne 10. 8. 2011, č. l. 39c, sdělení Hasičského záchranného sboru Ústeckého kraje ze dne 1. 11. 2012, č. l. 39d, stanovisko Městského úřadu Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství, ze dne 15. 11. 2012, č. l. 39e, sdělení obce Žitenice ze dne 22. 11. 2012, č. l. 39f, závazné stanovisko k rozdělení pozemků Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky ze dne 27. 11. 2012, č. l. 39g, sdělení obce Žitenice ze dne 4. 3. 2013, č. l. 39h, dopis Ing. arch. V. P. ze dne 14. 1. 2013, č. l. 39ch, sdělení obce Žitenice ze dne 7. 10. 2013, č. l. 39j, sdělení obce Žitenice ze dne 13. 11. 2013, č. l. 39k, přípis České komory architektů ze dne 16. 9. 2014, č. l. 39l, žádost o souhlas Ing. arch. V. P. a Ing. M. P. ze dne 12. 12. 2017, č. l. 39n, souhlasné stanovisko Ministerstva obrany, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, ze dne 2. 3. 2018, č. l. 39o.
26. Soud k návrhu odpůrce provedl důkaz obecně závaznou vyhláškou obce Žitenice č. 2/2006, č. l. 70-78, katastrální mapou pozemku č. „X“, k. ú. Pohořany, obec Žitenice, č. l. 58, fotografií přístupové cesty k pozemku parc. č. „X“, č. l. 59.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

27. Při dalším ústním jednání soudu dne 26. 6. 2019 soud provedl z vlastní iniciativy dokazování sdělením obsahu listin, které opatřil od odpůrce k prokázání jeho tvrzení uvedených v doplnění vyjádření ze dne 4. 6. 2019, a to stavebním povolením k vodnímu dílu „Žitenice – lokalita 34, zokruhování vodovodu“ ze dne 16. 9. 2010, č. l. 143-144, kolaudačním souhlasem ze dne 4. 2. 2011 k užívání stavby „Žitenice – lokalita 34, zokruhování vodovodu“, č. l. 145, stanoviskem společnosti ČEZ Distribuce, a. s., ze dne 18. 4. 2019, č. l. 146, územním rozhodnutím ze dne 4. 7. 2003, č. l. 147-151, stavebním povolením ze dne 21. 8. 2003, č. l. 152-153, územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 28. 3. 2007, č. l. 154-158, územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 31. 7. 2008, č. l. 159-161, stavebním povolením k provedení vodního díla „Prodloužení vodovodního řádu na p. č. „X“ k p. č. „X“ a „X“, k. ú. Žitenice“ ze dne 4. 4. 2011, č. l. 162-163, kolaudačním souhlasem ze dne 8. 2. 2013, č. l. 164, územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 18. 12. 2006, č. l. 165-167, stavebním povolením k provedení vodního díla „Vodovodní řad a splašková kanalizace, k. ú. Pohořany, p. č. „X“, „X“, „X“ ze dne 11. 7. 2013, č. l. 168-170, územní studií plochy „X“, č.l. 142, územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 27. 5. 2019, č. l. 171-174. Dále soud sdělil obsah předchozího územního plánu obce Žitenice z dubna roku 2006 ve znění jeho změny č. 1 ze dne 5. 12. 2011, č. l. 139.
28. K provedenímu dokazování právní zástupce navrhovatelky uvedl, že územní plán v rozporované části mohl být koncipován jinak, aby nedošlo k zásahu do vlastnických práv navrhovatelky, přičemž navrhovatelka má za to, že v předmětné věci se nabízejí hned dvě variantní řešení. Jednak v podobě zřízení jednosměrného provozu na stávající přístupové komunikaci k pozemkům navrhovatelky, když nejužší místo sice dosahuje 3 m, ovšem jen v délce 30 m. Případně mohl být proveden „zábor“ úzkého pruhu pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka, když přítomný plot není zrealizován bezprostředně u kraje dané komunikace. S tímto řešením ostatně počítá odpůrce i v jiných lokalitách v rámci územního plánu. Další varianta se pak nabízí v možnosti vybudovat novou přístupovou komunikaci, a to v délce cca 380 m přes pozemek jiného vlastníka, který ho využívá zemědělsky. Takto ostatně odpůrce zamýšlí učinit v územním plánu ve vztahu k jiné lokalitě, a to ploše „X“. K zásadě zákazu diskriminace právní zástupce navrhovatelky zmínil některé plochy řešené v rozporovaném územní plánu. Předně zmínil ve vztahu k ploše „X“ skutečnost, že tam směřující místní komunikace vedoucí na obec Skalice a obsluhující již stávající hustou zástavbu dosahuje šíře něco kolem 5 m, přičemž z ní odbočující přístupová komunikace k dané stávající husté zástavbě v jednom místě rovněž dosahuje šířky něco pod 3 m, když na jedné straně se nachází dům a na druhé straně taktéž drátěný plot. Navíc k této lokalitě se v rozporovaném územním plánu plánuje zřízení další husté zástavby. Odpůrce zamýšlí na plochu „X“ zřídit zcela novou příjezdovou komunikaci, která by vedla přes ornou půdu, která je zemědělsky chráněna v prvním stupni. Vedle toho zmínil i plochu „X“, k níž vede rovněž úzká přístupová komunikace, kdy úsek v délce cca 100 m dosahuje pouhé šířky něco kolem 3 m, neboť je zde dům a na druhé straně drátěné oplocení, to vše dokonce při obousměrném provozu. Dále uvedl, že stávající místní komunikace, z níž vyúsťuje příjezdová komunikace k plochám „X“ a „X“, je rovněž úzká, neboť je ohraničena zdí s domem a na druhé straně kamenným plotem. Situace z hlediska šíří místních a příjezdových komunikací je všude po Žitenicích, respektive Pohořanech, špatná, a proto navrhovatelka nechápe postoj odpůrce v její záležitosti. Závěrem zmínil, že pro posouzení případu navrhovatelky by nemělo být jakkoliv určujícím kritériem to, zda na určitých pozemcích jejich vlastníci disponují, či

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

nedisponují povoleními pro vodovodní či elektrické přípojky. Je tomu tak proto, že důvodem pro vyjmutí pozemku navrhovatelky ze zastavitelných ploch pro bydlení totiž byla právě a jen absence pro odpůrce optimální příjezdové komunikace.

29. Na to starostka odpůrce reagovala tak, že navrhovatelkou navrhovaný jednosměrný provoz byl odpůrcem zvažován, nicméně k tomuto řešení nebylo přikročeno s ohledem na velice nebezpečné rozhledové poměry z hlediska provozu na pozemních komunikacích v obci, to vše při jistém zvýšení dopravní zátěže, neboť by bylo zapotřebí zajistit dopravní obslužnost pro navrhovatelkou plánovaných cca 14 rodinných domů. Dále uvedla ve vztahu k ploše „X“, že je možné úzký úsek rozšířit na úkor zastavitelných pozemků, například i za pomoci přeložení sloupu NN, což je ostatně plánováno i v jiných lokalitách obce Žitenice. Řešení je odlišné od situace navrhovatelky, neboť v jejím případě by muselo dojít k „záboru“ již zastavěných pozemků. K ploše „X“ podotkla, že zamýšlená nová komunikace byla převzata z minulého územního plánu odpůrce z roku 2006 s tím, že se tak nezatíží dopravní komunikace v obci. K argumentované ploše „X“ pak zmínila, že na celou komunikaci již v roce 2003 bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, které odpůrce musel akceptovat a převzít do rozporovaného územního plánu, neboť k této skutečnosti dokonce došlo ještě před účinností předchozího územního plánu odpůrce z roku 2006. K tomu doplnila, že v dané lokalitě je již zkolaudován vodovodní řad pro 8 domů, dále zde byly zkolaudovány 4 rodinné domy a byla vydána již v roce 2004 stavební povolení na 2 rodinné domy. K plochám „X“ a „X“ pak uvedla, že již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, a to na širší komunikaci, to vše pro stavebníka, který je vlastníkem již zastavěných a zastavitelných pozemků, takže je se „záborem“ ve prospěch pozemní komunikace srozuměn. K tomu doplnila, že cítí potřebu se vyjádřit i k plochám „X“ a „X“, neboť plocha „X“ má jednoho vlastníka, jímž jsou manželé H., přičemž i u těchto teprve zastavitelných ploch se počítá se „záborem“ pozemků za účelem rozšíření komunikace, aby se zde zlepšila dopravní obslužnost. K tomu doplnila, že na ploše „X“ byl již zkolaudován vodovodní řad, který by měl kapacitně zajišťovat celou lokalitu.
30. Soud dále jako listinný důkaz provedl právním zástupcem navrhovatelky při jednání předložené výňatky z grafické části územního plánu s poznámkami žalobce, ortografické a katastrální mapy, informace o pozemcích a fotografie přístupových komunikací k pozemku navrhovatelky, a k plochám „X“ a „X“, „X“ a „X“, založené na č. l. 175 až 198.

Posouzení věci soudem

31. Přezkum opatření obecné povahy vychází z ustanovení § 101b odst. 2 a § 101d odst. 1 s. ř. s. Z těchto ustanovení vyplývá, že soud přezkoumává opatření obecné povahy pouze v rozsahu, který navrhovatel uplatnil v návrhu nebo ve lhůtě uvedené v ustanovení § 101b odst. 1 s. ř. s. Povinností navrhovatele je proto tvrdit, že opatření obecné povahy nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení, a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec návrhových bodů musí soud přihlédnout toliko k vadám napadeného opatření obecné povahy, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného opatření obecné povahy podle § 101b odst. 4 ve spojení s ustanovením § 76 s. ř. s.
32. Soud může shledat, že návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je důvodný, pokud opatření obecné povahy nebo jeho části jsou v rozporu se zákonem, nebo pokud ten, kdo je vydal, překročil meze své působnosti a pravomoci, anebo pokud Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

opatření obecné povahy nebylo vydáno zákonem stanoveným způsobem (viz § 101d odst. 2 s. ř. s.), avšak pouze v případě, je-li to navrhovatelem ve lhůtě stanovené pro podání návrhu (srov. § 101b odst. 1 s. ř. s.) namítáno.

33. Na tomto místě soud připomíná, že ve věci již jednou rozhodoval, a to rozsudkem ze dne 6. 2. 2019, č. j. 40 A 39/2018-96, kterým návrh zamítl a uložil navrhovatelce povinnost k náhradě nákladů řízení. Soud v tomto rozsudku konstatoval, že navrhovatelka je procesně aktivně legitimována, dále uvedl, že odpůrce dostatečně reagoval na námitky předchozích vlastníků ve svém rozhodnutí o námitkách a vyjádřil svůj pohled na věc, takže jeho rozhodnutí o námitkách není nepřezkoumatelné. V postupu při pořizování územního plánu nespatořoval soud diskriminaci předchozích vlastníků předmětného pozemku, resp. projev osobních animozit ze strany pořizovatele územního plánu či odpůrce. Z odůvodnění vypořádání námitek vlastníků pozemků vyplývá koncepce nového územního plánu, což je v souladu s úkoly, které stavební zákon územnímu plánování stanoví. Z provedení dokazování před soudem vyplynulo, že plocha určená pro místní komunikaci k předmětnému pozemku a současně stávající místní komunikace spojující předmětný pozemek se sítí dopravní infrastruktury je v některých místech široká cca 3 metry. Navíc při jednání soudu vyplynulo, že po přijetí předchozího územního plánu ještě došlo k faktickému zúžení komunikace, a to oplocením pozemku č. „X“, na který mohla být místní komunikace rozšířena. V současné době se tak možné rozšíření uvedené místní komunikace jeví soudu jako nepravděpodobné až vyloučené. Z uvedeného vyplynulo, že přístupová komunikace k předmětnému pozemku zdaleka nesplňuje technické požadavky na využívání území, na což byli předchozí vlastníci upozorněni již ve vypořádání jejich námitek. Ze shora uvedeného rovněž dle soudu vyplynulo, že předchozí vlastníci nebyli zdaleka jediní, jejichž pozemky nebyly zařazeny do zastavitelných ploch v územním plánu. Přitom jiní vlastníci byli podstatně aktivnější, než byli předchozí vlastníci předmětného pozemku, neboť někteří uplatňovali své požadavky již ve fázi zpracování zadání územního plánu. Rovněž soud považoval za důležité upozornit na to, že odpůrce skutečně mohl mít důvodně za to, že předchozí vlastníci od svého záměru výstavby rodinných domů upustili, neboť jejich činnost byla spíše sporadická a odpůrci nemohla být známa a nijak se neprojevovala v právní regulaci předmětného pozemku. To, že s přístupem k předmětnému pozemku jsou zásadní problémy, museli předchozí vlastníci vědět již dříve, a to jak z písemné komunikace s obcí Žitenice, tak ze stanoviska Městského úřadu Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství, ze dne 15. 11. 2012, které byly provedeny jako důkaz před soudem. Z uvedeného stanoviska městského úřadu je zřejmý požadavek na doklad o zpřístupnění předmětného pozemku ze dvou místních obslužných komunikací, které budou obousměrné se šířkou vozovky 6,0 m a chodníku 2,0 m.
34. Soud nezpochybnil, že předchozí vlastníci nebo navrhovatelka mohli mít připraveno nějaké dopravně technické řešení problematické dopravní situace u předmětného pozemku, důležité však podle něj bylo, že po dobu zpracování územního plánu tuto konkrétní vizi nepředestřeli, a odpůrce se k ní nemohl tudíž ani vyjádřit.
35. Ke kasační stížnosti navrhovatelky Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29, uvedený rozsudek zdejšího soudu zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení s tím, že je povinen se zabývat i návrhovým bodem, kterým navrhovatelka namítla, že omezení jejích práv není ve vztahu k cíli sledovanému opatřením obecné povahy přiměřené. Dle názoru Nejvyššího správního soudu zdejší soud pominul argumentaci navrhovatelky, že diskriminační přístup odpůrce spočívá v tom, že jiné pozemky Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

s problematickým přístupem byly napadeným opatřením obecné povahy ponechány v zastavitelných plochách (plochy „X“, „X“, „X“, „X“, „X“) a zároveň byly vymezeny nové zastavitelné plochy, které mají stejnou nebo horší dopravní obslužnost (plochy „X“, „X“, „X“, „X“ a „X“). Úkolem zdejšího soudu je zejména posoudit, zda omezení vlastnického práva stěžovatelky je přiměřené důvodům přijatého řešení a splňuje podmínky nezbytnosti a nejšetrnějšího ze způsobů vedoucích k zamýšlenému cíli. Dále má zdejší soud posoudit, zda odpůrce při přijímání územního plánu nečinil mezi srovnatelnými pozemky jednotlivých vlastníků neodůvodněné rozdíly co do způsobu jejich využití. Je třeba zhodnotit, zda plochy, na které upozorňuje navrhovatelka již v žalobě (plochy „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“), jsou svým charakterem srovnatelné s pozemkem stěžovatelky. Pokud ano, je třeba posoudit, zda existují v případě pozemku stěžovatelky objektivní důvody pro rozdílně stanovený způsob využití.

36. Na tomto místě soud podotýká, že v novém soudním řízení správním je soud podle ustanovení § 110 odst. 4 s. ř. s. bez dalšího vázán shora uvedeným právním názorem Nejvyššího správního soudu uvedeným v jeho zrušujícím rozsudku č. j. 9 As 65/2019-29.
37. Soud při posuzování přiměřenosti změny funkčního využití území považuje za důležité znovu zmínit námitku, kterou předchozí vlastníci vznesli v průběhu přijímání územního plánu. Předchozí vlastníci v námitce ze dne 26. 10. 2017 (dne 30. 10. 2017 podali námitku stejného znění) uvedli, že vyloučením lokality č. „X“ z určení pro zástavbu rodinnými domy jde o bezprecedentní zásah do dosud platné územně plánovací dokumentace, která je stále aktuální. Příprava jakéhokoli stavebního projektu je náročná s ohledem na zmatečný stavební zákon, nejasnou a komplikovanou legislativu a ekonomickou situaci. Projekt, který se připravuje bezmála již 7 let, nelze jedním mávnutím ruky shodit ze stolu. Odkázali na souhlasné závazné stanovisko správy Chráněné krajinné oblasti České středohoří ze dne 27. 12. 2012 i souhlas obce Žitenice ze dne 13. 11. 2013 s rozdělením budoucích pozemků pro rodinné domy i s navrženými komunikacemi. Dále uvedli, že ani z pohledu zemědělského půdního fondu není problém, neboť se jedná o kamenitý zemědělsky nevyužitý úhor vedený jako trvalý travní porost. Budoucí investor nechával zpracovávat průkaznou dokumentaci v nesčetných variantách, aby odpovídala požadavkům na rozvoj krajiny, požadavkům obce i dalších organizací. Již při zpracování návrhu zadání nového územního plánu v dubnu 2016 je měla obec Žitenice informovat, že lokalita č. „X“ je vynechána z rozvoje obce. Vyloučení lokality č. „X“ způsobí ekonomickou újmu vlastníkům pozemku, kteří jsou s dalšími subjekty zapojeni do přípravy realizace projektu.
38. V odůvodnění svého rozhodnutí odpůrce ve vztahu k námitce předchozích vlastníků mimo jiné uvedl, že projednávaný územní plán je nově pořizovaným územním plánem, který je zpracován na základě zadání schváleného Zastupitelstvem obce Žitenice dne 27. 6. 2016, jehož součástí již plocha č. „X“ k prověření nebyla. Dále vysvětlil, že územní plán může měnit urbánní prostor s ohledem na vývoj území. Poukázal na to, že blokování území pro rozvoj bydlení v okamžiku, kdy je známo, že toto území je obtížně dopravně přístupné, nelze považovat za legitimní, zejména když tento rozvoj nelze argumentačně opřít o veřejný zájem, kterým by mohl být odůvodněn požadavek na řešení této problematiky například návrhem dopravní veřejně prospěšné stavby, která by v území omezila práva jiných vlastníků. Dále mimo jiné uvedl, že v předmětném území dosud nebyly z pohledu stavebního zákona provedeny žádné kroky, které by dokládaly stavební přípravu území. V roce 2013 dala obec souhlas s rozdělením pozemků, avšak ke vložení do Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

katastru nemovitostí již nedošlo, a tak se mohla obec důvodně domnívat, že od záměru bylo upuštěno. Dále citoval ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona s tím, že ani podle tohoto ustanovení náhrada nákladů předchozím vlastníkům nepřísluší. Považoval za legitimní, že plocha s přihlédnutím k jejímu rozsahu, neboť se nejedná o obsluhu jednoho rodinného domu, nebyla s ohledem na nedostačující šířku místní komunikace, ze které měla být zpřístupněna, shledána jako vhodná k prověření do návrhu územního plánu.

39. Soud konstatuje, že podstatným účelem územního plánování je koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Při koordinaci zájmů v území dochází z povahy věci ke střetům mezi zájmy soukromých subjektů i ke střetům s veřejnými záměry v území. Výsledkem těchto střetů nutně musí být stav, kdy přijatý územní plán bezesbýtku neuspokojí představy každého. Jde však vždy o míru přiměřenosti takového omezení vzhledem ke konkrétním podmínkám v území. Právě proto, aby mohla být zachována tato přiměřenost zásahů do jednotlivých zájmů, je upraven proces přijímání územního plánu tak, aby dotčené osoby mohly v průběhu jeho přijímání uplatnit svá stanoviska (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2010, č. j. 8 Ao 3/2010–194, www.nssoud.cz). V procesu územního plánování tak dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných, a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010–103). Nejvyšší správní soud poukázal ve své předchozí judikatuře i na to, že se při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007–73).

40. Správní soudy jsou také bezpochyby povolány k ochraně vlastnického práva, k jehož změně či omezení dochází i přijetím územního plánu. Opakovaně bylo Nejvyšším správním soudem konstatováno, že správní soudy mají zabránit prvkům libovůle při přijímání územního plánu, a to i co do rozsahu časového omezení vlastnického práva (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009; rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, sp. zn. 8 Ao 1/2011; ze dne 16. 6. 2011, sp. zn. 4 Ao 3/2011, sp. zn. ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005, www.nssoud.cz). Toto stanovisko má svůj odraz i ve správním řádu, který v ustanovení § 174 odst. 1 pro řízení o přijetí opatření obecné povahy normuje použitelnost části první zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). V části první (§ 2 odst. 3 a 4 správního řádu) je uvedeno, že správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká, a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

41. Soud dále poukazuje na ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, kde je uvedeno, že územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
42. Vedle toho je dána ustanovením § 5 odst. 6 stavebního zákona povinnost obce soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.
43. Soud v rámci posuzování přiměřenosti přijaté změny odpůrcem pohlíží na to, zda tato změna byla učiněna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, www.nssoud.cz). V tomto směru soud konstatuje, že z uvedené právní úpravy vyplývá, že je dán veřejný zájem na souladu územního plánování s objektivním stavem a možnostmi rozvoje území obce. Obce musí zastavitelné plochy vymezovat i s ohledem na plán rozvoje území a objektivní možnosti rozvoje těchto území. Zastavitelné plochy by měly být vymezovány jen v nezbytně nutné míře na základě jejich potřeby, aby docházelo k co možná nejmenšímu zatížení krajiny (srov. např. § 55 odst. 4 stavebního zákona).
44. Odpůrce postavil změnu funkčního využití předmětného pozemku ze zastavitelného na nezastavitelný (zemědělský) na nedostatečné dopravní přístupnosti a neaktivitě předchozích vlastníků ohledně realizace stavebního záměru výstavby rodinných domů. V návrhu navrhovatelka uvádí, že domů mělo být na předmětném pozemku postaveno 12, podle navrhovatelkou předložené dokumentace byly plány výstavby vytvořeny na 27 domů.
45. Podle § 43 odst. 6 stavebního zákona náležitosti obsahu územního plánu a obecné požadavky na využívání území stanoví prováděcí právní předpis.
46. Podle § 22 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.
47. Podle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.
48. Soud ze spisové dokumentace ověřil, že již v návrhu zadání územního plánu z dubna 2016 nebyla obsažena plocha č. „X“ jako plocha určená pro bydlení. V kapitole a.1.2) návrhu zadání je mimo jiné uveden požadavek jako nové zastavitelné plochy prioritně prověřovat plochy přímo navazující na stávající veřejnou infrastrukturu. Plochy, které tuto podmínku nesplňují, se v návrhu územního plánu doporučuje prověřovat pouze ojediněle a

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

výjimečně. Návrh zadání územního plánu byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 15. 4. 2016 do 16. 5. 2016.

49. Soud setrvává na svých předchozích zjištěních a závěrech, že plocha určená pro místní komunikaci a současně stávající místní komunikace spojující předmětný pozemek se sítí dopravní infrastruktury je v některých místech široká cca 3 metry. Navíc při jednání soudu vyplynulo, že po přijetí předchozího územního plánu ještě došlo k faktickému zúžení komunikace, a to oplocením pozemku č. „X“, na který mohla být místní komunikace rozšířena. V současné době se tak možné rozšíření uvedené místní komunikace jeví soudu jako nepravděpodobné. Z uvedeného vyplývá, že přístupová komunikace k předmětnému pozemku zdaleka nesplňuje technické požadavky na využívání území, na což byli předchozí vlastníci upozorněni již ve vypořádání jejich námítky. Rovněž soud považuje za důležité upozornit na to, že odpůrce skutečně mohl mít důvodně za to, že předchozí vlastníci od svého záměru výstavby rodinných domů upustili, neboť jejich činnost byla spíše sporadická, odpůrci nemohla být známa a nijak se neprojevovala v právním postavení předmětného pozemku. To, že s přístupem k předmětnému pozemku jsou zásadní problémy, museli předchozí vlastníci vědět již dříve, a to jak z písemné komunikace s obcí Žitenice, tak ze stanoviska Městského úřadu Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství.
50. Navrhovatelka v rámci námítky porušení principu proporcionality uvedla, že bylo možno omezit rozsah plánované výstavby, což bylo učiněno i v minulosti, kdy byla výstavba omezena na 12 rodinných domů, anebo měly být uloženy konkrétní povinnosti ve vztahu k plánované úpravě místní komunikace. Soud má však za to, že ani jedno z navrhovatelkou nabízených řešení není za současné situace v dané lokalitě realizovatelné. Minimální šíře pozemní komunikace by pro jediný rodinný dům činí 6,5 metru, což dvojnásobně překračuje reálné možnosti současné přístupové komunikace, jejíž rozšíření s ohledem na umístění plotů a soukromých pozemků vedle přístupové komunikace není v současnosti možné. Předchozí vlastníci ani navrhovatelka nenavrhli v procesu pořizování územního plánu žádné pozitivní řešení, jak tuto vzniklou situaci řešit.
51. V rozsudku ze dne 6. 2. 2019 soud reagoval příklady jiných vlastníků, jejichž námítkám nebylo při pořizování územního plánu vyhověno, na námítku spočívající v tvrzení osobní animozity ze strany orgánů odpůrce. Soud se dále dle instrukce Nejvyššího správního soudu zabýval tím, zda nedošlo k diskriminaci navrhovatelky oproti vlastníkům srovnatelných pozemků. Soud má dle pokynu Nejvyššího správního soudu povinnost zkoumat i srovnatelnost ploch „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“ a „X“ s předmětným pozemkem navrhovatelky, zda nedošlo k nedovolené diskriminaci navrhovatelky. Vzhledem k tomu, že v procesu pořizování územního plánu předchozí vlastníci námítky ohledně různého přístupu k uvedeným plochám nevznесли, neměl odpůrce možnost se k těmto otázkám vyjádřit a soud nemohl jeho úvahy při tvorbě územního plánu přezkoumat. Soud proto vyzval odpůrce k doplnění jeho vyjádření (vyjádření ze dne 4. 6. 2019) a k předložení důkazů podporujících jeho tvrzení, které byly provedeny dne 26. 6. 2019 při jednání soudu. Na tyto důkazy a tvrzení odpůrce reagovala navrhovatelka prostřednictvím svého právního zástupce rozšířenou argumentací ohledně nedostatečných přístupových komunikací k plochám „X“, „X“, „X“, „X“ a „X“, včetně fotodokumentace situace na místě.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

52. Na základě provedeného dokazování soud učinil následující závěry. Plochy „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“, „X“ byly převzaty z předchozího územního plánu jako zastavitelné plochy. K ploše „X“ již bylo vydáno stavební povolení k vodnímu dílu „Žitenice – lokalita „X“, zokruhování vodovodu“ ze dne 16. 9. 2010 a kolaudační souhlas ze dne 4. 2. 2011 k užívání stavby „Žitenice – lokalita „X“, zokruhování vodovodu“. V úvahu v daném případě soud nemohl vzít stanovisko společnosti ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 18. 4. 2019, neboť bylo vydáno po přijetí územního plánu a odpůrce ho tedy nemohl vzít při pořizování územního plánu v úvahu. K ploše „X“ bylo vydáno územní rozhodnutí ze dne 4. 7. 2003 o umístění stavby „Místní komunikace a inženýrské sítě – plynovod, vodovod, kabelové vedení NN, veřejné osvětlení“ a stavební povolení ze dne 21. 8. 2003 pro stavbu „Vodovod pro 8 RD Žitenice“. Pro plochy „X“ a „X“ bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 28. 3. 2007, a to stavbu „Bydlení pod Dlouhým vrchem – výstavba rodinných domů včetně inženýrských sítí a komunikací“ a územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 31. 7. 2008, a to stavbu „Bydlení pod Dlouhým vrchem – výstavba rodinných domů včetně inženýrských sítí a komunikací, objekt SO „X“, „X“ dešťové stoky D.1, D0“. K ploše „X“ bylo navíc vydáno i stavební povolení k provedení vodního díla „Prodloužení vodovodního řadu na p. č. „X“ k p. č. „X“ a „X“, k. ú. Žitenice“ ze dne 4. 4. 2011 a kolaudační souhlas ze dne 8. 2. 2013 k tomuto vodnímu dílu. K ploše „X“ bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Příjezdová komunikace a inženýrské sítě Pohořany“ ze dne 18. 12. 2006 a stavební povolení k provedení vodního díla „Vodovodní řad a splašková kanalizace, k. ú. Pohořany, p. č. „X“, „X“, „X“ ze dne 11. 7. 2013. K ploše „X“ byla zpracována územní studie projektantem Ing. P. L., která obsahuje mimo jiné rozdělení plochy na stavební pozemky a návrh dopravního řešení k obsluze této plochy a dále bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby ze dne 27. 5. 2019 „Pohořany – Obytná zóna na p. p. č. „X“, tyto dva dokumenty nebral soud v úvahu, neboť neexistovaly při zpracování územního plánu.
53. Odpůrce k plochám „X“, „X“ a „X“ nepředložil žádná rozhodnutí, avšak tvrdil, že nové kapacitní komunikace k těmto plochám bude možno řešit na úkor těchto ploch bez zásahu do zastavěného území a omezení stávající zástavby.
54. Soud dále konstatuje, že z provedeného dokazování je patrné, že řada přístupových komunikací v obci Žitenice nesplňuje podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb., minimálně co do šířky těchto komunikací. Jedná se zejména o přístupové komunikace k plochám „X“, „X“, „X“, „X“, „X“ i „X“. Problematické v daném případě je tedy dopravní řešení v území. Soud respektuje, že odpůrce přistoupil k tvorbě územního plánu tak, že zvažoval již vydaná rozhodnutí stavebního úřadu vztahující se k plochám, které měly být jako zastavitelné zahrnuty do územního plánu, ačkoliv stávající komunikace podmínky pro umístění nové bytové zástavby podle současné právní úpravy nesplňují. To samozřejmě nevylučuje změny v území v budoucnu tak, že bude možné stávající nevyhovující komunikace rozšířit. Ostatně při jednání soudu vyplynulo, že odpůrce s takovými změnami počítá s tím, že se někteří vlastníci vyhradí část svých pozemků v zastavěném území ve prospěch rozšíření komunikací.
55. Odpůrce však nepostupoval důsledně. Jak plyne ze shora uvedeného, k plochám „X“, „X“ a „X“ neexistují žádná rozhodnutí o umístění stavby místní komunikace (ani jiné rozhodnutí) vydaná před vydáním územního plánu. Z územního plánu je patrné, že stávající přístupové komunikace nesplňují požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. Jedná se tedy o stejnou situaci, jako je situace předmětného pozemku navrhovatelky. Za Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

srovnatelnou považuje soud i situaci plochy „X“, kde byla vydána pouze rozhodnutí ve vztahu k vodovodnímu řádu, nikoliv k pozemní komunikaci. Přístup i k této ploše je po úzkých komunikacích, a jak uvádí sám odpůrce, tato situace bude částečně řešena přeložením sloupu elektrického vedení. Dále soud konstatuje, že ačkoliv na plochu „X“ neexistuje územní či jiné rozhodnutí, byla tato plocha s nedostatečnými přístupovými komunikacemi zahrnuta do územního plánu a byla k ní vymezena nová přístupová cesta po zemědělských pozemcích. Odpůrce tedy jako přístup k některým zastavitelným plochám používá stávající nevyhovující komunikace, k ploše „X“ plánuje novou komunikaci po pozemcích třetích osob. Obě tyto varianty jsou možné i v případě předmětného pozemku. Soud uzavírá, že neshledává zásadní rozdíly mezi předmětným pozemkem a shora uvedenými plochami „X“, „X“, „X“ a „X“, a konstatuje, že odpůrce přistupoval bez racionálních důvodů k předmětnému pozemku a uvedeným plochám rozdílně. Odpůrce tedy porušil § 2 odst. 4 správního řádu, neboť porušil zásadu, že při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nesmí vznikat nedůvodné rozdíly.

56. S ohledem na shora uvedené dospěl soud k závěru, že návrh na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Žitenice ze dne 5. 2. 2018, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Žitenice č. 9/1/2018, je důvodný a podle § 101d odst. 2 s. ř. s. výrokem I. zrušil část územního plánu v rozsahu upravujícím funkční využití předmětného pozemku jako zemědělského. Po nabytí právní moci rozsudku nebude tedy funkční využití předmětného pozemku určeno. Nic však nebrání odpůrci, aby případně v budoucnu stavebním zákonem stanoveným postupem přijal změnu územního plánu obsahující regulaci předmětného pozemku.
57. Navrhovatelka byla se svým návrhem úspěšná, proto jí soud podle § 60 odst. 1 věty první a § 110 odst. 3 s. ř. s. přiznal náhradu nákladů řízení za řízení před krajským soudem i Nejvyšším správním soudem, neboť o náhradě nákladů řízení rozhoduje konečný úspěch ve věci. Z tohoto důvodu rozhodl soud výrokem II. rozsudku, že podle § 60 odst. 1 věty první a § 110 odst. 3 s. ř. s. je odpůrce povinen navrhovatelce nahradit náklady řízení ve výši 36 336 Kč, které se skládají z částky 10 000 Kč za soudní poplatky za žalobu a kasační stížnost, z odměny právního zástupce navrhovatelky Mgr. Vojtěcha Lutišana, advokáta, z částky 18 600 Kč za 6 úkonů právní služby po 3 100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, dále jen „AT“, a to převzetí a příprava zastoupení, § 11 odst. 1 písm. a) AT, podání návrhu, podání kasační stížnost - § 11 odst. 1 písm. d) AT, účast u jednání soudu dne 6. 2. 2019, dne 26. 6. 2019 a dne 1. 7. 2019 - § 11 odst. 1 písm. g), dále z částky 1 800 Kč za s tím souvisejících 6 režijních paušálů po 300 Kč podle ust. § 13 odst. 1, odst. 3 AT, dále z právním zástupcem požadované částky 765 Kč za cestovné k soudnímu jednání z Litoměřic do Ústí nad Labem a zpět dne 6. 2. 2019, dne 26. 6. 2019 a dne 1. 7. 2019 osobním automobilem BMW X5, rz „X“, (spotřeba 6,6/4,9/5,2 l/100 km) dle vyhlášky č. 440/2016 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad, dále pak z částky 600,- Kč za náhradu promeškaného času cestou k soudnímu jednání z Litoměřic do Ústí nad Labem a zpět dle § 14 odst. 1 písm. a) AT, a z částky 4 571 Kč odpovídající 21% DPH z částky 21 765 Kč dle § 47 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

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

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

Ústí nad Labem 1. července 2019

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D., v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

(K.ř.č. 1 - rozsudek)