



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Jitky Zavřelové a soudců Olgy Stránské a Mgr. Tomáše Kocourka, Ph. D., ve věci

žalobce: **P. K. s. r. o.,**
sídlem R., P.
zastoupený JUDr. Dagmar Kolákovou, advokátkou,
sídlem Slovanská 7A, 787 01 Šumperk,

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje,**
sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. 10. 2016, č. j. 161558/2016/KUSK,
sp. zn. SZ 138915/2016/KUSK REG/Bí,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou, doručenou Krajskému soudu v Praze dne 6. 12. 2016, podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“). Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl dle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Sadská (dále jen „správní orgán I. stupně“) ze dne 19. 8. 2016, č. j. MUS 298/3284/2016/SU/Ma. Tímto rozhodnutím správní orgán I. stupně zamítl žádost žalobce o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „penzion a zpevněné plochy na pozemcích p.č. X, X v k. ú. H. u S.“ a současně usnesením

zastavil řízení o žádosti o stavební povolení na stavbu „penzion a zpevněné plochy na pozemcích p. č. X, X v k. ú. H. u S.“.

2. Žalobce považuje napadené rozhodnutí za nezákonné z důvodu nesprávného právního posouzení věci žalovaným, který v napadeném rozhodnutí uvedl, že pozemek p. č. X v k. ú. H. u S. (dále jen „pozemek p. č. X“) je funkčně vymezen jako funkční plocha Rt – plocha pro sport a tělovýchovu a z toho důvodu nelze požadovanou stavbu P. K. na pozemku umístit. Podle žalobce se pozemek p. č. X nachází v územním plánu obce H. v části pro oblast K. ve funkčním celku E a je dotčen funkční plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby, nikoli funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu. Pro oblast K. totiž není plocha Rt – plocha tělovýchovy a sportu vyznačena ani v legendě pro oblast K. a ani ve společné legendě pro oblast H. a K..
3. Pokud by soud vyhodnotil, že pozemek p. č. X je skutečně dotčen funkční plochou Rt – plochou tělovýchovy a sportu, i když není takto označen v legendě pro oblast K., upozorňuje žalobce na to, že v územním plánu stejně nejsou stanoveny žádné specifické podmínky pro plochu „tělovýchovy a sportu,“ a nelze tudíž jednoznačně posoudit, které stavby jsou v takovéto oblasti přípustné, což potvrdil i žalovaný v napadeném rozhodnutí.
4. Žalobce také zdůraznil, že pozemek p. č. X je taxativně vymezen v části územního plánu z roku 2004 jako součást S. a k. c. K. s hlavní funkcí rozvoj občanského vybavení a nerušících služeb. Dle žalobce lze do občanského vybavení zařadit také stavby cestovního ruchu a veřejného stravování, kam spadá jeho podnikatelský záměr.
5. V poslední části žaloby odkázal žalobce na publikaci Ústavu územního rozvoje Brno, dostupné z internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj, ve které byla plocha Rt – tělovýchova a sport charakterizována jako plocha „[s]loužící sportování, denní rekreaci a trávení volného času. Zahrnuje zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy. Otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, zařízení technických sportů, areály kynologie, areály zájmových klubů. Přípustné je také: zařízení pro sportovce návštěvníky včetně stravování a dočasné ubytování.“ Žalobce doplnil, že je pozemek součástí naučné stezky B. H., která je využívána zejména cyklisty, turisty a příznivci jiných sportů, proto bude penzion sloužit převážně pro stravování a k přechodnému ubytování těchto osob, zaměřených na tělovýchovu a sport. Součástí penzionu by byla také půjčovna jízdních kol a jiných sportovních pomůcek.
6. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobcem plánovaná stavba je v rozporu s platným územním plánem obce H. (v části pro oblast K.), proto nelze stavbu povolit. Na podporu tohoto tvrzení si vyžádal od zpracovatele územního plánu stanovisko, ve kterém se zpracovatel vyjádřil tak, že pozemek p. č. X se nachází dle územního plánu obce H. z roku 2004 v části K. a ve funkčním celku E. Ve změně územního plánu č. 1 z roku 2009 se tento pozemek nachází ve funkční ploše Rt – plocha tělovýchovy a sportu, která je ve výkresech označena žlutou barvou. Legenda k výkresu č. 1.2 změna č. 1 platí stejně jak pro oblast H., tak i pro oblast K.. Z uvedeného důvodu považuje žalovaný žalobu za nedůvodnou a navrhuje její zamítnutí.
7. V replice k vyjádření žalovaného žalobce nesouhlasil s tvrzeními žalovaného a s předloženým stanoviskem zpracovatele. Uvedl, že není pravda, že legenda k výkresu č. 1.2 změna č. 1 platí stejně pro oblast H., tak i pro oblast K., neboť legenda k uvedenému výkresu je rozdělena do tří částí, a to oblast H. (funkční celky A, B, C), oblast K. (funkční celky D, E, F, G) a dále je tu společná legenda pro obě výše uvedené oblasti. Z uvedeného

vyplývá, že plocha Rt – plocha tělovýchovy a sportu, která je uvedena pro oblast H., platí pouze pro tuto oblast, neboť shodná plocha není uvedena ani u oblasti K. a ani ve společné legendě pro obě oblasti. Naopak jsou v legendě uvedeny např. plochy B. – bydlení chaty a B. – bydlení rodinné domy, které jsou uvedeny jak pro oblast H., tak pro oblast K., a platí tedy pro obě části. Dle žalobce se proto pozemek p. č. X nachází podle územního plánu obce v části pro oblast K. ve funkčním celku E, a je tedy dotčen funkční plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby, nikoli však funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu. V replice se žalobce také dovolával ochrany své dobré víry v to, že podle veřejně dostupných informací je výstavba malého ubytovacího zařízení na pozemku p. č. X přípustná, a legitimního očekávání tomu odpovídajícího rozhodnutí. Společně s replikou zaslal žalobce soudu i přílohu, jejímž obsahem bylo vyjádření správního orgánu I. stupně ze dne 4. 3. 2015, ve kterém k žádosti společnosti H. s. r. o. uváděl, že pozemky p. č. X a X se nachází podle územního plánu ve funkčním celku „E“. Přípustné využití je výstavba rodinných domů pro trvalé bydlení a smíšené bydlení, výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rodinné domy a rekreační chaty. Podmínečně přípustné využití je pro malá ubytovací zařízení, nerušící služby. Dále bylo ve vyjádření uvedeno, že pozemek p. č. X je již zastavěn (stavba tenisových kurtů jiného vlastníka). Při umísťování staveb postupuje stavební úřad dle platného územního plánu a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Zastavět celý pozemek není možné vzhledem k dodržení odstupových vzdáleností od hranic pozemku, plochy pro vsakování dešťových vod a parkovacích ploch. Nejsou-li územním plánem stanoveny regulativy pro podmíněně přípustné využití, použijí se regulativy pro přípustné využití přiměřeně.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

8. Ze správního spisu soud zjistil, že dne 15. 1. 2016 byla správnímu orgánu I. stupně doručena žádost žalobce o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na novostavbu penzionu, parkovacích stání a zpevněných přilehlých ploch (dále jen „stavba“). Stavbou mělo být malokapacitní ubytovací zařízení, místem stavby měly být pozemky p. č. X a X v k. ú. H. u S..
9. Dne 5. 2. 2016 správní orgán I. stupně zamítl žádost o vydání územního rozhodnutí a umístění stavby a zastavil řízení o žádosti o stavební povolení. Správní orgán I. stupně v odůvodnění uvedl, že pozemek p. č. X o výměře 1355 m² vznikl před 31. 12. 2008 a takový pozemek není určen pro podmíněně přípustné využití. Dále správní orgán I. stupně uvedl, že v grafické části územního plánu je tento vyznačen jako stávající plocha tělovýchovy a sportu.
10. Proti tomuto rozhodnutí se žalobce odvolal. V odvolání žalobce uvedl, že se pozemky p. č. X a X v k. ú. H. u S. nacházejí dle územního plánu ve funkčním celku „E“, kde je přípustným využitím i výstavba rodinných domů pro trvalé bydlení a smíšené bydlení, výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rodinné domy a rekreační chaty. Podmínečně přípustným využitím jsou i malá ubytovací zařízení, nerušící služby, což je v rozporu s tvrzením správního orgánu I. stupně, že se pozemek p. č. X nachází na ploše Rt – sport a tělovýchova. Navíc uvedl, že tento pozemek p. č. X vznikl před 31. 12. 2008, tudíž na něm je možné realizovat rodinné domy nebo rekreační chaty, i když je jeho plocha menší než 2 800 m².
11. Dne 6. 6. 2016 vydal žalovaný rozhodnutí, kterým zrušil výše uvedené rozhodnutí

správního orgánu I. stupně a věc mu vrátil k novému projednání z důvodu, že vydáním tohoto rozhodnutí bylo porušeno ustanovení § 3 a § 68 odst. 3 správního řádu. Dle žalovaného je v odůvodnění rozhodnutí zmatečně uvedeno, jestli pozemek p. č. X vznikl nebo nevznikl před 31. 12. 2008, protože správní orgán I. stupně uvedl obě tyto vzájemně rozporné informace. Dále se měl správní orgán I. stupně vypořádat s tím, že na parcele p. č. X mělo být realizováno parkoviště, které není stavbou ve smyslu stavebního zákona, tudíž je tomu třeba přizpůsobit i výklad podmíněčného využití pozemku.

12. Dne 19. 8. 2016 bylo vydáno prvostupňové rozhodnutí, kterým byla zamítnuta žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a zastavena žádost o vydání stavebního povolení. V odůvodnění rozhodnutí správní orgán I. stupně uvedl, že pozemek p. č. X se nachází dle územního plánu obce H. ve funkčním celku „E“, kde je vymezena část Cs – bydlení rodinné domy a služby. V tomto funkčním celku lze realizovat (jako hlavní funkční využití) rodinné domy, rekreační chaty a (jako podmíněčně přípustné využití) malá ubytovací zařízení a nerušící služby. Dále správní orgán I. stupně uvedl, že se sice pozemek p. č. X nachází ve funkčním celku „E“, ale není dotčen funkční plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby, ale funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu. Z tohoto důvodu není možné umístit na pozemku p. č. X, jenž je jediným pozemkem ve funkčním celku „E“, který má specifikováno přesné funkční využití, stavbu penzionu. Územní plán ve své závazné části uvádí, že pro centrální část K., která je tvořena pozemky v okolí Josefského pramene, tenisových kurtů a restaurací nedochází ke změně ve funkčním využití.
13. Dne 29. 8. 2016 bylo správnímu orgánu I. stupně doručeno odvolání žalobce, ve kterém nesouhlasil se závěrem správního orgánu I. stupně, že je pozemek p. č. X sice ve funkčním celku „E“, ale není dotčen funkční plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby, ale funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu. Dle žalobce tento závěr odporuje i tvrzení totožného úřadu, které vyjádřil dne 4. 3. 2015, ve kterém uvedl, že se pozemek p. č. X a X v k. ú. H. u S. nachází dle územního plánu ve funkčním celku „E“. Přípustné využití je výstavba rodinných domů pro trvalé bydlení a smíšené bydlení, výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rodinné domy a rekreační chaty. Podmíněčně přípustné využití je výstavba malých ubytovacích zařízení. Dle žalobce není funkční plocha Rt – plocha tělovýchovy a sportu pozemku p. č. X řádně vyznačena v územním plánu, a proto není správní orgán I. stupně oprávněn činit závěry, že tento pozemek je dotčen funkční plochou Rt – tělovýchova a sport.
14. Dne 31. 10. 2016 vydal žalovaný napadené rozhodnutí, kterým odvolání žalobce zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. V odůvodnění uvedl, že pozemek p. č. X se nachází dle územního plánu z roku 2004 obce H. v části pro oblast K. ve funkčním celku „E“. Ve změně územního plánu č. 1 z r. 2009 je pro centrální fialovou barvu vyznačena část Cs – bydlení rodinné domy a služby a dále pozemek p. č. X je v tomto celku vyznačen žlutou barvou označující funkční plochu Rt – plocha tělovýchovy a sportu. Tato žlutá barva je v legendě vyznačena pro oblast H., avšak je zřejmé, že se jedná o stejné využití i pro oblast K., ačkoli se v legendě plocha Rt pro oblast K. neuvádí. Dále žalovaný uvedl, že v územním plánu z roku 2004 je tento pozemek zahrnut v části S. a k. c. K. a dále že v textové části změny č. 1 z roku 2009 se uvádí, že pro centrální část K. (kam spadá i pozemek č. X) nedochází ke změně funkčního využití. Na pozemku jsou situovány tenisové kurty, které plochu sportu a tělovýchovy jednoznačně splňují.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

15. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladné. Jde tedy o žalobu projednatelnou.
16. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).
17. Žalobce ani žalovaný na výzvu soudu v poskytnuté lhůtě nesdělili, zda souhlasí, aby ve věci bylo rozhodnuto bez nařízení jednání, proto lze s poukazem na § 51 odst. 1 s. ř. s. mít za to, že s tímto postupem souhlasí.

Posouzení žalobních bodů

18. Podle ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), platí, že územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Náležitosti obsahu územního plánu, včetně jeho odůvodnění, jsou stanoveny v příloze č. 7.
19. Podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) platí, že v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.
20. Soud se musel při posuzování žalobních bodů v první řadě vypořádat s otázkou, kterou funkční plochou je pozemek p. č. X dotčen, zda funkční plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby, jak tvrdí žalobce, anebo funkční plochou Rt – tělovýchova a sport, jak tvrdí žalovaný.
21. Z územního plánu obce H. z roku 2004, konkrétně z výkresu 3 (hlavní výkres, veřejně prospěšné stavby), plyne, že se v tomto výkresu nachází pouze jedna legenda, dle které je pozemek p. č. X označen žlutou barvou, jež zobrazuje sportovní plochu. V textové části územního plánu obce H. z roku 2004, v části 5. Urbanistická struktura, v kapitole 5. 2 K. je na str. 32 vymezen funkční celek S. a k. c. K.. Tento funkční celek je vymezen ve výkresech č. 3 a č. 4 a je tvořen areálem J. p., restaurací a tenisovými kurty (výkres č. 3) a areálem restaurace H. (výkres č. 4). Dále textová část územního plánu obce H. z roku 2004 uvádí, „[p]rotože se jedná o nepochybné centrum celé rekreační osady K., byly pro toto území vymezeny samostatné regulační prvky. V obou nespojitých lokalitách (J. pramen i H.) jsou stanoveny takové regulace, které umožní rozvoj těchto lokalit a umožní souvislejší rozvoj a koncentrace těch činností, které jsou významné pro celé K..“ V regulačních prvcích je dále uvedeno, že „pro funkční celek se nevztahují společné regulační prvky pro celé K.. Funkční celek je vymezen jako smíšený s hlavní funkcí rozvoje občanského vybavení a nerušících služeb a doplňkovou funkcí dopravní. Doplňkové přípustné využití je ve funkčním celku možné lokalizovat i funkci bydlení.“ Jako nepřípustné využití funkčního celku je vymezeno umístování zařízení zemědělské výroby, výrobní zařízení a skladové areály a výstavba jakýchkoli objektů individuální rekreace.
22. V grafické části změny č. 1 územního plánu obce H. z listopadu 2009, konkrétně v koordinačním výkresu č. II. 1 (dále jen „výkres č. II 1.“) je pozemek p. č. X označen

žlutou barvou, přičemž legenda tohoto výkresu je rozdělena na tři části, a to část pro oblast H., K. a společná legenda. Žlutá barva je uvedena pouze pro oblast H. a je popsána jako Rt – plochy tělovýchovy a sportu. Oblast K. a společná legenda tento odstín žluté barvy, ani definici plochy Rt – plochy tělovýchovy a sportu, neuvádí. V textové části změny č. 1 z listopadu 2009 (dále jen „textová část změny č. 1“) jsou v části c) Urbanistická koncepce vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro změny jejich využití, dále je zde uvedeno, že „*změna č. 1 územního plánu obce H. vychází z ploch zastavěného území a z členění podle charakteru využití tak jak jsou definovány v platném územním plánu obce H. z roku 2002.*“ Pod označením Cs je vedeno centrální území – centrální smíšená zóna, dále pod označením Rt jsou vedena území rekreace a sportovní plochy – plochy tělovýchovy a sportu. V téže části c) je dále uvedeno, že „*pro tyto vymezené plochy (pozn. soudu: pro všechny vymezené plochy, nikoli jen tyto plochy Cs a Rt, které soud uvedl z důvodu jejich souvislosti s projednávaným případem) v zastavěném území jsou stanoveny v oblasti H. a K. nové regulační podmínky, které vznikly úpravou podmínek původních. Celkově je navrženo 8 změn, z nich jenom ZM4/I zvětšuje plochu určenou pro výstavbu rodinných domů o 4,09 ha. Ostatní navržené změny pak pouze mění funkční využití daných ploch v území nebo nově řeší funkční využití a regulační podmínky pro pozemky, které v platném územním plánu nejsou do žádných funkčních ploch zahrnuty a je na nich stávající zástavba obytných nebo komerčních staveb. Navrhované změny v žádném případě nemohou narušit převážně obytný charakter oblasti H. i rekreační a obytný charakter oblasti K.. Nově navržené regulační podmínky v oblasti K. umožní rozvoj komerční vybavenosti nerušícího charakteru podél páteřních místních komunikací v oblasti K..*“ Důležité je pak uvést, že v části f. 5) Funkční celek E textové části změny č. 1 je uvedeno, že „*pro centrální část K., která je tvořena pozemky v okolí J. pramene, tenisových kurtů a restaurací nedochází ke změnám ve funkčním využití, Druhým významným místem občanské vybavenosti je restaurace H. se sportovním zázemím (minigolf, bowling). Ani zde nedochází ve funkčním využívání pozemků k žádné změně.*“

23. Soud připouští, že z výkresu č. II. 1 není na první pohled jednoznačně určitelné, jestli je pozemek č. X dotčen funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu, anebo je dotčen plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby. Tuto nejednoznačnost je dle soudu nicméně možné překlenout interpretací textové části změny č. 1. Textová část změny č. 1 totiž explicitně definuje, že je realizováno 8 změn (viz citace v předchozím odstavci tohoto rozsudku), dále jsou tyto změny podrobně rozpracovány na str. 9 až 11 textové části změny č. 1, přičemž ani jedna změna se netýká pozemku p. č. X. Textová část změny č. 1 dále explicitně uvádí, že pro centrální část K., zahrnující pozemek p. č. X, nedochází ke změnám ve funkčním využití (opět srov. citaci uvedenou v předchozím odstavci rozsudku). Z tohoto hlediska je zřejmé, že u pozemku p. č. X platí funkční využití vymezené v územním plánu z roku 2004, které bylo definováno jako sportovní plocha. Je tak zřejmé, že ve výkresu č. II. 1 je správně vyznačena žlutá barva funkčního využití pozemku p. č. X znamenající plochu tělovýchovy a sportu, přičemž nepřesně je zpracována toliko legenda výkresu č. II. 1. Tuto nepřesnost lze překonat pomocí textové části změny č. 1 a územního plánu z roku 2004. Není pochyb o tom, že pozemek p. č. X je dotčen funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu, neboť je takto charakterizován jednak v textové části územního plánu z roku 2004, jež zůstala nedotčena textovou částí změny č. 1, a dále není tento výklad ani v rozporu s výkresem č. II. 1, ve kterém je pozemek p. č. X označen žlutou barvou charakterizující plochu Rt – tělovýchova a sport. Ve výkresu č. II. 1 není pozemek p. č. X označen zcela odlišnou barvou, která by nebyla v žádné legendě popsána a není ani označen barvou, která by byla v rozporu s charakterem plochy určené

v územním plánu z roku 2004. Soud tudíž nedává za pravdu žalobci, který tvrdil, že pozemek p. č. X je dotčený funkční plochou Cs – bydlení rodinné domy a služby, a to z důvodu, že tento výklad je v rozporu s územním plánem z roku 2004 a s textovou částí změny č. 1.

24. Žalobce dále namítal, že i kdyby byl tento pozemek vyhodnocen jako dotčený funkční plochou Rt – plocha tělovýchovy a sportu, nelze jednoznačně posoudit, které stavby jsou v této ploše přípustné, přičemž odkázal zejména na odůvodnění změny č. 1, ve které je uvedeno, že ve funkčním celku E, do kterého patří prakticky celá část oblasti K. s pozemky přístupnými ze silnic III/2722 a III/2723 procházejícími K., jsou navrženy smíšené plochy pro trvalé bydlení v rodinných domech nebo pro rekreační chaty. Na těchto smíšených plochách je přitom možné provozovat nerušící služby a malá ubytovací zařízení. Dále žalobce odkazuje na vyhlášku č. 501/2006 Sb., ve které jsou v § 8 odst. 2 vymezeny plochy smíšené obytné, do kterých jsou zahrnuty i stavby pro rodinnou rekreaci nebo pozemky občanského vybavení. V neposlední řadě žalobce uvádí, že omezení rozvoje služeb a dalších podnikatelských aktivit se týká pozemků přístupných z alejí, avšak pozemky p. č. X a X jsou přístupné z místní komunikace III/2722. S ohledem na to, že je pozemek p. č. X taxativně vymezen jako součást S. a k. c. s hlavním využitím rozvoje občanského vybavení a nerušících služeb, má žalobce za to, že lze do občanského vybavení zařadit také stavby cestovního ruchu a veřejného stravování, do kterých se řadí i jeho podnikatelský záměr.
25. Žalobci nelze dát za pravdu v tom, že by bylo možné na Společenské a kulturní centrum K. uplatnit závěry uvedené v odůvodnění změny č. 1 obsahující informaci o možnosti provozovat v K. malá ubytovací zařízení. Toto odůvodnění je třeba vykládat ve vztahu k textové části změny č. 1, kde je na str. 20 explicitně uvedeno, že *„pro centrální část K., která je tvořena pozemky v okolí J. p., tenisových kurtů a restaurací, nedochází ke změnám ve funkčním využití.* Stále se tak uplatní funkční využití uvedené v územním plánu z roku 2004, kde je pozemek p. č. X veden jako sportovní plocha, a je třeba vycházet z textové části územního plánu z roku 2004, ze které plyne využití této sportovní plochy jako tenisových kurtů. Navíc je v textové části územního plánu z roku 2004 uvedeno, že se na funkční celek Společenské a kulturní centrum K. nevztahují společné regulační prvky pro celé K.. Z uvedeného vyplývá, že funkční využití tohoto celku je možné posuzovat pouze na základě znění textové části územního plánu z roku 2004, na kterou odkazuje textová část změny č. 1 pouze na základě části týkající se tohoto funkčního celku. Nelze aplikovat společné regulační prvky pro celou oblast K..
26. Soud dále uvádí, že není přípustné aplikovat na územní plán z roku 2004, resp. jeho změnu č. 1, bez dalšího výkladové metody Příkladů regulativů územně plánovací dokumentace Ústavu územního rozvoje Brno, neboť se nejedná o závazný právní předpis. Účelem citované publikace je napomoci užívání přesných definic při zpracovávání závazných částí územních plánů, pro které zavedla novela stavebního zákona v roce 1992 nové pojmové regulativy. Autoři publikace upozorňují na výkladové nejasnosti a uvádějí příklady přesnějších definic, avšak na konkrétní územní plán nelze aplikovat jimi definované okruhy regulativů, zvláště za situace, kdy se na tuto metodiku konkrétní územní plán ani neodvolává.
27. V případě výkladu funkční plochy Rt – tělovýchova a sport je nutné vycházet z příslušného územního plánu, případně z relevantních právních předpisů. V situaci, kdy je danou funkční plochou dotčen jediný pozemek v centrální části K., u kterého je navíc uvedeno, že se na něm nachází tenisové kurty, je třeba chápat funkční plochu Rt –

tělovýchova a sport pro tuto parcelu takto úzce konkretizovanou tedy jako sportovní plochu - tenisové kurty. Ačkoli žalobce odkazuje na výše uvedenou metodiku, dle které plocha Rt – tělovýchova a sport „slouží sportování, denní rekreaci a trávení volného času. Zahrnuje zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy. Otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, zařízení technických sportů, areály kynologie, areály zájmových klubů. Přípustné je také: zařízení pro sportovce a návštěvníky včetně stravování a dočasné ubytování“, nelze si představit, že by na jediném pozemku mohlo být realizováno vše z výše uvedeného, i kdyby to svým zařazením do daného regulativu bylo teoreticky možné. Vždy je třeba přihlídnout k situaci konkrétního území a ke znění konkrétního územního plánu. Pokud územní plán z roku 2004 v grafické části obsahuje plochu pozemku p. č. X označenou jako sportovní plocha a v textové části územního plánu z roku 2004 je uvedeno, že se zde nacházejí tenisové kurty a zároveň není umožněna přestavba tenisových kurtů na jinou stavbu, byť se sportovním účelem, nelze uvažovat o tom, že by na tomtéž pozemku bylo možné realizovat stavbu penzionu či jinou stavbu než tenisové kurty, poněvadž by nebyly splněny podmínky využití území dle územního plánu. Územní plán je nutné vykládat jako celek. Za použití jazykového, systematického a teleologického výkladu územního plánu lze vysledovat smysl a účel právní úpravy zvolené obcí a zjistit její obsah (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 12. 2010, č. j. 7 As 76/2010 – 91). Tvrzení o důležitosti umístění tenisových kurtů v této oblasti lze dovozovat i z dalších pasáží textové části územního plánu z roku 2004, ve kterém je například na straně 28 uvedeno: „Protože v K., jako nově vzniklé lokalitě, zcela chybí centrum obce nebo alespoň náznak jakéhokoli centrálního prostoru, bylo by účelné toto centrum postupně budovat v prostoru J. p. a tenisových kurtů a na spojnici mezi J. pramenem a h. H.“ Územní plán z roku 2004 přímo uvádí, že má centrum vznikat v okolí tenisových kurtů, nikoli na pozemku p. č. X, čímž by nebyla vymezena přesná funkce využití tohoto pozemku. Je tak zřejmé, že tenisové kurty tvoří základ centra obce K. a kolem těchto kurtů, nikoli místo nich, má docházet k rozvoji oblasti.

28. Nedůvodný je proto i žalobcův argument, ve kterém dovozuje, že je jeho podnikatelský záměr v souladu s účelem využití daného území, neboť tento funkční celek je vymezen hlavní funkcí rozvoje občanského vybavení. Dle žalobce lze zařadit stavby cestovního ruchu a veřejného stravování do občanského vybavení. Soud k tomuto uvádí, že sice lze stavbu cestovního ruchu a veřejného stravování podřadit do občanského vybavení, ovšem v dané věci je nutné zohlednit další specifické podmínky plynoucí z textové části územního plánu z roku 2004, který, jak již bylo vysvětleno, zařazuje pozemek p. č. X jako sportovní plochu určenou pro tenisové kurty.
29. Nedůvodný je i žalobní bod, ve kterém žalobce aplikuje pojmosloví vyhlášky č. 501/2006 Sb. Funkční celek Společné a kulturní centrum K. je vymezen jako smíšený ve vlastním slova smyslu (tj. že zahrnuje takové užití, které má hlavní funkci rozvoj občanského vybavení a nerušících služeb a doplňkovou funkci dopravní), ovšem nikoli jako smíšená plocha obytná ve smyslu ustanovení § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., na kterou žalobce odkazuje. Nadto již bylo vysvětleno, že pozemek p. č. X je funkčně vymezen jako sportovní plocha určená pro tenisové kurty.
30. Žalobní bod, ve kterém se žalobce dovolával ochrany dobré víry a legitimního očekávání, byl s ohledem na to, že byl uplatněn až v replice, tj. po lhůtě stanovené pro podání žaloby, opožděný (§ 72 odst. 2 s. ř. s.). Proto se jím soud nezabýval. Ze stejného důvodu nepovažoval za nutné provádět důkaz k této námitce předloženým vyjádřením správního

orgánu I. stupně ze dne 4. 3. 2015, které navíc není závaznou územně plánovací informací ve smyslu § 21 stavebního zákona a je také adresováno zcela jinému subjektu.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

31. Žaloba není důvodná, soud ji proto v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
32. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl v řízení úspěšný, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost.

Poučení :

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

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

Praha 25. červenec 2018

Mgr. Jitka Zavřelová v. r.
předsedkyně senátu